

**UNIVERSIDADE DO EXTREMO SUL CATARINENSE - UNESC**

**CURSO DE DIREITO**

**DJENIFER ALVES ROQUE**

**A POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DE CONDÔMINO POR CONDUTA  
REITERADA ANTISSOCIAL: ESTUDO JURISPRUDENCIAL ENTRE O PERÍODO  
DE 2010 A 2014 NO SUL DO BRASIL**

**CRICIÚMA**

**2015**

**DJENIFER ALVES ROQUE**

**A POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DE CONDÔMINO POR CONDUTA  
REITERADA ANTISSOCIAL: ESTUDO JURISPRUDENCIAL ENTRE O PERÍODO  
DE 2010 A 2014 NO SUL DO BRASIL**

Trabalho de Conclusão de Curso aprovado pela Banca Examinadora para obtenção do Grau de Bacharel, no Curso de Direito da Universidade do Extremo Sul Catarinense, UNESC, com Linha de Pesquisa em Direito Civil – Direito das Coisas.

Professor orientador: Fabrizio Guinzani

**BANCA EXAMINADORA**

Prof. Esp. Renise Melillo Zaniboni - UNESC

Prof. Esp. Mônica Abdel Al - UNESC

**CRICIÚMA**

**2015**

**Dedico este trabalho a minha mãe Dolair e aos meus irmãos Iuri e Jonatas. Devido aos seus incentivos e constante apoio.**

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço a Deus primeiramente, por ter me concebido a vida e ter me dado esta oportunidade única de formação.

Agradeço, a minha família, minha base, sempre me apoiando em todas as minhas escolhas.

Ao professor Fabrizio Guinzani, por toda dedicação, paciência e orientação, compartilhando seu conhecimento para a conclusão do presente trabalho.

Aos meus bons amigos, que a faculdade me oportunizou conhecer, Maquena da Silva Goularte, Thais Valim, Kyvia Nazário Teixeira, Kelen Lessa, Carina e Grazieli Passarela, pelos bons momentos no decorrer do curso e fora dele.

Aos meus vizinhos do condomínio, que foram inspiração para a escolha do presente tema, durante o meu mandato de síndica.

**“Não sou verdadeiramente livre se tiro a liberdade de outra pessoa, assim como não sou livre quando minha liberdade é tirada de mim.”**

**Mandela**

## RESUMO

Constantes foram os desdobramentos do condomínio edilício ao longo dos anos, também conhecido como propriedade horizontal. Regulado pelo direito civil, pertencente à classe dos direitos reais, caracterizando-se pela divisão da propriedade, ora em particular e ora parte comum. O presente trabalho está dividido em três capítulos, em seu primeiro capítulo estão descritos os seus elementos históricos, o conceito de condomínio, uma análise de sua personalidade jurídica, bem como explicando as modalidades de condomínio existentes. No segundo capítulo será abordado sua organização, que compreendem os seus instrumentos normativos que regulam a vida na condomínio. Por sua vez, no terceiro capítulo será analisado o problema jurídico que se propõe esclarecer, com análise das normas, doutrinas e princípios que regem a propriedade, bem como, a análise jurisprudencial analisando as fundamentações dos relatores para a exclusão do condômino com comportamento reiterado antissocial. O trabalho foi desenvolvido sob a metodologia dedutiva, com método de pesquisa qualitativo, teórico-bibliográfico e prescritivo. Objetivar-se-á, dando ênfase e tentativa de resposta à problemática, analisar as sanções legais as quais estão submetidos os condôminos com comportamentos reiterados antissociais, interpretando os entendimentos doutrinários e jurisprudenciais acerca da possibilidade de exclusão do condômino com condutas reiteradas antissociais, causando incompatibilidade de convivências com os demais condôminos.

**Palavras-chave:** Condomínio. Condômino. Antissocial. Propriedade. Exclusão.

## ABSTRACT

Constants were the developments of mixed-property condominium over the years, also known as horizontal property. Regulated by civil law, which belongs to the class of real rights, characterized by the division of property, now in private and now common part. This work is divided into three chapters in his first chapter describes the its historical elements, the concept of community, an analysis of its legal personality as well as explaining existing condominium arrangements. In the second chapter will address your organization who understand its normative instruments governing life in the condominium. In turn, the third chapter will analyze the legal problem it is proposed to clarify, with analysis of standards, doctrines, and principles governing the property, as well as the jurisprudential analysis analyzing the foundations of the rapporteurs for the exclusion of joint owner with repeated behavior antisocial. The study was conducted under the deductive methodology, method of qualitative research, theoretical and bibliographic and prescriptive. It will aim at giving emphasis and attempt to answer the problem, analyze the legal sanctions which are subject the investors to conduct repeated antisocial, interpreting the doctrinal and jurisprudential understandings about the possibility of exclusion from the joint owner with antisocial repeated conduct, causing incompatibility of cohabitation with the other tenants.

**Keywords:** Condominium. Joint owner. Antisocial. Property. Exclusion.

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

Art.	Artigo
CC	Código Civil
CDC	Código de Defesa do Consumidor
CF	Constituição Federal
CPC	Código de Processo Civil
CRFB	Constituição da República Federativa do Brasil
nº	Número
TJPR	Tribunal de Justiça do Estado do Paraná
TJRS	Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul



## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO.....</b>	<b>11</b>
<b>2 CONDOMÍNIO EDILÍCIO.....</b>	<b>13</b>
2.1 ELEMENTOS HISTÓRICOS.....	13
2.2 DOS CONDOMÍNIOS GERAIS.....	16
<b>2.2.1 Instituição do condomínio .....</b>	<b>16</b>
2.2.2 Propriedade individual e coletiva.....	17
2.2.3 <i>Personalidade jurídica do condomínio</i> .....	18
2.3 MODALIDADES DE CONDOMÍNIO.....	19
2.4 CONCEITO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO.....	21
<b>3 INSTRUMENTOS NORMATIVO.....</b>	<b>23</b>
3.1 CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO.....	23
<b>3.2 Regimento interno.....</b>	<b>27</b>
3.3 Assembléia geral ordinária.....	29
3.4 Assembléia extraordinária.....	31
3.5 Do síndico e conselho consultivo.....	31
<b>4 POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DE CONDOMINO COM CONDUTA REITERADA ANTISSOCIAL: ESTUDO JURISPRUDENCIAL NO SUL DO BRASIL NO PERÍODO DE 2010 À 2014.....</b>	<b>34</b>
4.1 Direito de propriedade.....	34
<b>4.2.1 Elementos constitutivos da propriedade.....</b>	<b>36</b>
4.1.1.1 Função social da propriedade.....	37
4.1.1.1.1 <i>Uso anormal da propriedade</i> .....	37
4.1.1.1.2 Conceito de comportamento antissocial e sua sanção.....	39
4.2 DIREITO DE VIZINHANÇA.....	41
4.3 PRINCÍPIO DA LEGALIDADE .....	41
<b>4.3.1 Princípio da dignidade humana.....</b>	<b>42</b>
4.4 POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DE CONDOMINO COM CONDUTA REITERADA ANTISSOCIAL: ESTUDO JURISPRUDENCIAL NO SUL DO BRASIL NO PERÍODO DE 2010 À 2014.....	43
4.4.1 Análise jurisprudencial do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul.....	44
4.4.2 Análise jurisprudencial do Tribunal de Justiça do Paraná.....	47

<b>5 CONCLUSÃO.....</b>	<b>52</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>54</b>
<b>ANEXO (s).....</b>	<b>57</b>

## 1 INTRODUÇÃO

O condomínio edilício foi se modificando ao longo dos tempos, devido ao crescimento populacional e para melhor aproveitamento do solo nos centros urbanos, surgiu a ideia em fazer uma propriedade por andares, para que o maior número de pessoas fossem acomodadas a este, sem falar que seu preço era acessível, podendo todas as classes sociais terem acesso.

Há uma discussão entre os autores referente ao período em que surgiu a divisão da propriedade por vários indivíduos. Há quem diga que esta modalidade de propriedade nasceu antes de Cristo e veio se aperfeiçoando ao longo dos tempos.

Somente em 1928 que o condomínio edilício obteve sua primeira normatização, pois devido ao seu grande crescimento nos centros urbanos, seria necessário o uso de normas para a valorização da convivência entre os comunistas, para que nenhum e nem outro viesse a ter maiores direitos sobre a mesma propriedade.

Entretanto, as normas reguladas em 1928, ficaram um pouco ultrapassadas, não gerando mais eficácia nos condomínios, pois novas situações vinham surgindo, deste modo às normas deveriam se adequar com a atualidade, sendo assim, surgiu então a Lei 4.591 de 16 de Dezembro de 1964, pode-se considerar um grande passo na legislação condominial, daí por que, esta lei regulava especificamente o condomínio edilício.

A Lei de 1964 obteve novas normas com o surgimento da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, ou melhor, o Código Civil, inovou algumas questões, para que estas cessassem as dúvidas da lei anterior. Neste momento, o presente estudo desenvolverá sobre a possibilidade de exclusão de condômino com conduta reiterada antissocial, em razão da omissão na lei sobre tal possibilidade.

O estudo se justifica em razão dos grandes conflitos existentes para quem mora em condomínio, além de que as soluções estipuladas na norma e nos instrumentos normativos, em alguns casos não geram efeito. Ou melhor, quando apenas um condômino que gera intranquilidade de convivência e danos aos demais condôminos de forma reiterada, deve-se tomar uma atitude mais rigorosa para o bem da coletividade.

Será abordado no primeiro capítulo o histórico da propriedade horizontal, seu conceito, as modalidades de condomínio, natureza jurídica e sua instituição.

No segundo capítulo, será feito um levantamento dos instrumentos normativos, assim como, os poderes conferidos ao síndico e aos condôminos para a administração do condomínio.

Por sua vez, no terceiro capítulo será analisado o problema jurídico que se propõe esclarecer, com análise das normas, doutrinas e princípios que regem a propriedade, bem como, a análise jurisprudencial analisando as fundamentações dos relatores para a exclusão do condômino com comportamento reiterado antissocial.

Neste lano, será apreciado se a exclusão do condômino com conduta reiterada antissocial, ou seja, a limitação do seu poder sobre a sua propriedade, ofenderia as demais normas e princípios existentes.

O método de pesquisa utilizado para a elaboração do trabalho foi a metodologia dedutiva, em pesquisa teórica e qualitativa com emprego de material bibliográfico e documental legal. Ainda, foram abordadas legislações essenciais, direitos fundamentais e princípios, a fim de elaborar uma boa análise das jurisprudências para o esclarecimento do tema.

## 2 CONDOMÍNIO EDILÍCIO

### 2.1 ELEMENTOS HISTÓRICOS

Antes de estudarmos o tema propriamente dito, é essencial demonstrar em que momento surgiu este tipo de propriedade e seu desdobramento ao longo dos tempos.

A propriedade horizontal é o tipo de moradia mais utilizada nos dias atuais, pois sua estrutura permite que várias pessoas se concentrem nos centros das cidades, desta maneira, terá um melhor aproveitando do solo.

Este tipo de moradia pode oferecer grandes benefícios, entre eles, boa localização, preço mais vantajoso, segurança, etc., porém é atualmente o tipo de propriedade em que mais gera conflitos, em razão da “comunhão” que esta oferece entre os moradores (SOUZA, 2007, p.23).

No surgimento histórico, encontram-se notícias, que após a invasão do povo germânico ao império Romano, várias mudanças ocorreram, modificando os valores familiares inclusive na propriedade, desfazendo o caráter de propriedade individualista, passando a ser propriedade coletiva. Com a limitação do poder do pater, a propriedade deixou de ser concentrada nas mãos de um único membro para ser dividida quando necessário, entre a mulher e os filhos, tendo cada um o seu direito e domínio sobre a coisa, exercendo o direito de propriedade na forma coletiva, ou seja, a propriedade seria de gozo comum (SOARES, 1999, p.52).

Por sua vez, Lopes (2006, p.24), aduz que em Roma não houve a divisão da propriedade com caráter de constituir a propriedade horizontal, pois não chegavam ao ponto de dividir as partes exclusivas e comuns da propriedade. Sendo que somente na Idade Média, surgiu um modelo de propriedade semelhante aos condomínios atuais.

Rizzardo (2012, p. 8), explica como era a forma de condomínio:

No entanto, nestas formas primitivas não existia a coexistência entre propriedade exclusiva e a copropriedade sobre partes comuns. No geral, dividia-se o edifício por andares, com a propriedade exclusiva sobre ele pelo respectivo titular, e admitindo-se uma escada para utilização comum de todos os proprietários, mas dando-lhes um caráter de servidão. (2012, p. 8)

Nesse sentido, necessário se faz mencionar o entendimento de Souza (2007, p. 07) que assevera:

Se o condomínio tradicional ou ordinário é antigo na história do direito, o mesmo não ocorre com o condomínio em plano horizontal, ou em edificações. Este é fruto do engenho do jurista moderno. É recente, sim. Surgiu da expansão demográfica dos grandes centros urbanos. Há quem afirme que na Roma na idade Média já existia a construção de casas semelhantes às do condomínios de nossos dias. Isso pode até ser verdade. Contudo a organização jurídica daqueles imóveis diferia de nosso condomínio atual.

Não há de se olvidar que a divisão da propriedade seja reconhecida há longa data, talvez no período dos caldeus ou no dos romanos, porém assumiram seu instituto somente no século XIX, em razão de uma grande crise habitacional urbana, após a primeira guerra mundial (SOUZA, 2007, p. 07).

Soares (1999, p. 63) complementa:

Dentro do sistema jurídico brasileiro, foi adotado a teoria individualista, fundada no direito romano, que melhor atenderia aos anseios sociais. Os direitos dos condôminos são autônomos, uma vez articulados em razão da fração ideal, entretanto apesar deste posicionamento, sofrem limitações no seu exercício, devido a imposição da convivência existente entre os demais consorte.

Conforme o entendimento dos autores acima citados observa-se que há dúvidas quanto ao período histórico em que surgiu o condomínio, podendo-se dizer que este já existia desde os tempos mais remotos, mas muito diferenciado do modelo que temos atualmente.

O surgimento do condomínio no Brasil se deu após a Primeira Guerra Mundial, no final do século XIX, neste período houve grande desenvolvimento nas cidades, período marcado também pela Revolução Industrial, em razão da lei da oferta e procura do trabalho em face da industrialização, a população se concentrou nos centros urbanos, deste modo levou o Estado a repensar de como várias famílias pudessem utilizar de maneira racional uma única parcela do terreno, vindo então modernizar a construção civil, havendo boa aceitação por parte da população, pois assim as famílias ficariam mais acentuadas nas metrópoles e em razão do fácil acesso ao parcelamento para adquirir casa própria (SOARES, 1999, p. 54).

Apesar das construções de prédios nos centros urbanos, não existia ainda uma lei para regulamentar este tipo de propriedade, pois o Código Civil de

1916, não tratou da divisibilidade por andares, por esse motivo era adotado o uso e costume do condomínio geral. Logo após, o Decreto-lei nº 5.481/28, foi criado para regular o condomínio edilício, sendo que estas normas ainda eram insatisfatórias (SOUZA, 2007, p.8).

Logo a Lei de 1928, foi modificada pelo Decreto-Lei nº 5.234 de 1943, em seguida pela Lei nº 285 de 1948, que desdobraram a possibilidade de prédios de menos de cinco pavimentos, regulamentação dos edifícios coletivos, divididos em unidades autônomas, tanto para fins residenciais, como comerciais e profissionais (SOUZA, 2007, p. 9).

A medida que a construção por andares aumentava, fazia-se necessário modernizar as normas das propriedades para poder acompanhar a evolução social e econômica do país, surgindo então a Lei nº 4.591/64 com alterações da Lei nº 4.864/65, para atender os reclamos das edificações (SOUZA, 2007, p. 10).

Sobreleva Rosenvald (2005, p.200):

O condomínio especial em edifícios, também denominado propriedade horizontal, era instituto jurídico disciplinado pela Lei nº 4.541/64. Agora, a matéria é enfrentada pelo novo Código Civil, nos arts. 1.331 a 1.358, sob título de Condomínio edilício. Cuida-se de neologismo, como condomínio que resulta da edificação, matéria que não poderia ter sido versada pelo Código Civil de 1916, eis que no início do século XX não se cogitava, no Brasil, de prédios de apartamento ou comerciais.

Assim, somente em 2002, com a vinda do novo Código Civil, é que o condomínio edilício obteve de forma mais completa sua regulamentação. Entretanto, a Lei nº 4.591/64, na qual trata de Condomínio em Edificações, em razão desta não estar revogada, muitos juristas acreditam que esta permanece em vigor nas questões não abrangidas pelo CC de 2002 (FRANCO, 2005, p. 18).

O condomínio edilício caracteriza-se em razão de ser uma nova forma de socialização da coletividade, por outro lado há novos tipos de propriedade tais como a multipropriedade, os loteamentos fechado, os cemitérios privados, entre outros, que estão anômalos diante o CC (SOARES, 1999, p. 55).

Franco (2005, p.14), afirma que o §1º do art. 1.331 do CC, que reza sobre condomínio edilício, estipulando que são destinadas a fins específicos, tais como apartamentos, escritórios, lojas, salas, sobrelojas e abrigo de veículos, é meramente exemplificativo, podendo ser adotado em outras edificações, como vilas residenciais, loteamentos fechados, shopping centers entre outros.

Desta forma, na medida em que a sociedade vem desenvolvendo-se, a propriedade evoluiu, se adequando as necessidades sociais e econômicas, portanto a divisão de propriedades será cada vez mais comum tanto nas cidades, quanto em bairros menores, pois é um tipo de propriedade de fácil aquisição, inclusive pelos planos de parcelamento que o governo oferece, chamando atenção das pessoas que sonham em adquirir um imóvel.

## 2.2 DOS CONDOMINIOS GERAIS

### 2.2.1 Instituição do condomínio

Para a instituição do condomínio é necessário fazer a averbação da construção do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis, ato exercido pelo incorporador. No entanto, para que as unidades construídas existam como unidades autônomas se faz necessário realizar a instituição do condomínio (FRANCO, 2005, p. 18).

A palavra condomínio é o mesmo que copropriedade ou compropriedade, conhecido também por propriedade em planos, propriedade horizontal, condomínio em edificações, edifício especial, horizontal, por andares e relativo, entre outras denominações (SOUZA, 2007, p. 11).

Assim classifica-se o condomínio em três maneiras:

Existem três maneiras de se classificar o condomínio em razão da sua origem: através da vontade humana, da causalidade ou da lei. Se a relação jurídica provier do elemento volitivo, esta poderá ocorrer tanto por um acordo simultâneo de vontades quanto por um ato de última vontade. (SOARES, 1999, p. 65)

A instituição do condomínio está inserida no artigo 1.332 do CC, que dispõe;

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. (BRASIL, 2002)



Após o registro da instituição do condomínio, as propriedades coletivas e as propriedades individuais serão organizadas, por conseguinte surgirá a convenção, regimento interno, assembléias e a administração, a fim de organizar tais propriedades (FRANCO, 2005, p. 18).

Também por este prisma é o entendimento de Franco (2005, p. 18), que perfilha o mesmo pensar:

Uma vez instituído o condomínio num edifício torna-se ponto de convergência de interesses privados, cuja coexistência harmoniosa depende de sua administração. Em outras palavras concluída a construção do edifício e instituído o edifício especial, termina a atividade do incorporador, do arquiteto, dos operários e uma nova e palpitante realidade surge reclamando disciplina legal e gerenciamento próprio.

Por conseguinte ocorre a assembléia inaugural de instalação do condomínio, sendo seu primeiro objetivo a aprovação da convenção, esta é necessária para que o condomínio seja registrado no cartório de imóveis e obtenha o CNPJ (cadastro de pessoas jurídicas) para questões legais, e o segundo objetivo é a escolha de um representante legal, ou seja, o síndico, bem como o subsíndico e os conselheiros do condomínio (FRANCO, 2005, p. 18).

### 2.2.2 Propriedade individual e coletiva

O condomínio é um tipo de propriedade mista, ou seja, há partes comuns e há partes individuais.

No bojo do art. 1.331 do CC:

Art. 1.331. Pode haver em edificações, partes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. (BRASIL, 2002)

Existem na Teoria das Propriedades Plúrimas parciais ou Teoria Individualista, esta teoria reflete no sentido de como cada sujeito do condomínio possui partes ideais, portanto atribuí o direito de propriedade sobre a sua parte individual (GOMES, 2008, p. 240).

Ainda sobre o tema:

A propriedade é um direito exclusivo. Por esta razão, parece estranho que várias pessoas possam ter simultaneamente o domínio da mesma coisa.

Uma excluíria a outra, eis que não pode ser comum o que é próprio por natureza e essência. Para conciliar esta antítese, a teoria individualista divide idealmente a coisa, atribuindo a cada sujeito o direito de propriedade sobre a parte abstrata resultante da divisão ideal. (GOMES, 2008, p. 241).

Monteiro (2003, p. 204), defende a Teoria da Propriedade Integral ou Teoria Coletiva: onde os vários condôminos exercem um único direito de propriedade sobre a coisa comum.

Sobre o tema, Monteiro (2003, p. 206) complementa:

Há no condomínio uma propriedade sobre toda a coisa, delimitada naturalmente pelos iguais direitos dos demais consortes; entre todos se distribui a utilidade econômica da coisa; o direito de cada condômino, em face de terceiros, abrange a totalidade dos poderes iminentes ao direito de propriedade; mas, entre os próprios condôminos, o direito de cada um é autolimitado pelo de outro, na medida de suas cotas, para que possível se torne sua coexistência.

Portanto, podemos observar que o condomínio é constituído de áreas exclusivas, ou seja, os apartamentos são as propriedades privadas e as áreas comuns podem ser denominadas como propriedade coletiva.

Souza (2007, p.12) estipula a divisão:

Como substrato do sistema, há o terreno, o subsolo, as fundações, as pilastras, as paredes externas, as colunas mestras, as escadas, os corredores, os pátios, os elevadores, a casa do zelador, a casa das máquinas, o salão de festas, o playground, as instalações do edifício (elétricas e hidráulicas) e tudo mais que se destinar ao uso comum dos moradores. Todas essas partes são necessariamente comuns. Existem como propriedade coletiva, de uso comum entre os proprietários.

Neste passo, observa-se que o domínio da propriedade no condomínio edilício é dividida em propriedade individual e coletiva, sendo bem aceita até os dias atuais.

### *2.2.3 Personalidade jurídica do condomínio*

Na legislação não está explícito se o condomínio é detentor de personalidade jurídica, na maioria dos autores entendem que este ente é despersonalizado.

Neste sentido, Monteiro (2003, p. 200) preleciona:

O condomínio edilício não tem personalidade jurídica própria, pois o rol do art. 44 (pessoas jurídicas de direito privado) é taxativo, bem como por não haver affectio societatis. Porém, isso não impede que o condomínio edilício tenha CNPJ - Instrução Normativa 87/84 da Secretaria da Receita Federal, destinando-se apenas a facilitar a organização interna, e não em conferir personalidade jurídica.

Souza (2007, p. 13) corrobora no mesmo sentido:

O condomínio constitui-se numa reunião de diversas pessoas, num edifício, com a intenção de manter determinado número de bens para uso comum. Não confunde com pessoa jurídica. Falta-lhe a autonomia, requisito fundamental de sua definição legal. A autonomia de vontade tem a pessoa jurídica. Esta age. O condomínio ao contrário, institui-se para organizar uma situação patrimonial expressiva de um conjunto de direitos individuais e coletivos.

Souza (2007, p. 15) acrescenta ainda que:

Outro motivo por que o condomínio edilício não é considerado pessoa jurídica é o fato de não ser sociedade empresária, nem sociedade simples, nem associação. A sociedade empresária tem seu arquivamento no registro Público das Empresas Mercantis, a cargo das Juntas Comerciais. A sociedade simples tem efeito no Registro das pessoas Jurídicas (art. 998 do Código Civil). A associação, por sua vez, tem o arquivamento dos atos constitutivos no Cartório de Registro de Títulos e Documentos. E o condomínio, onde é registrado? O condomínio é registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Por enquanto, o condomínio não se classifica como pessoa jurídica.

Venosa (1998, p. 204), assim aduz "não concluímos pela existência de personalidade jurídica no condomínio, afirmação sem fundamento legal, mas por essa conceituação de personificação anômala conferida pela própria lei condominial e pelo Código de Processo Civil, bem como decorrente de fato social".

No entanto Lopes (1994, p. 55), nos ensina que a personalidade jurídica do condomínio é uma "personificação do patrimônio comum".

A jurisprudência já tem se manifestado no sentido de atribuir ao condomínio o poder de adjudicar imóvel de adquirente inadimplente, mas não reconheceu a sua personalidade jurídica.

### 2.3 MODALIDADES DE CONDOMÍNIO

Há três espécies de condomínio previsto no CC, sendo o condomínio geral ou tradicional, que pode recair sobre bens móveis e imóveis, o condomínio

necessário que acontece por meação de paredes, cercas, muros e valas e o condomínio especial ou relativo que versa sobre propriedade horizontal, ou seja, de edifícios (BRASIL, 2002).

O condomínio geral ou tradicional caracteriza-se pelo domínio de uma coisa concorrente com duas pessoas ou mais, o objeto pode ser móvel ou imóvel, divisível ou indivisível. Este pode ser chamado de convencional ou voluntário, pois nascerá uma convenção que disciplinará as relações dos participantes, se diz voluntário em razão da livre vontade dos próprios condôminos, mas também pode resultar de fenômenos naturais, que ocorre nos caso de herança a mais de uma pessoa, doação em comum a duas ou mais pessoas (FRANCO, 2005, p. 13).

No art. 1.314 do CC, na qual disciplina o condomínio geral:

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 (BRASIL, 2002).

O condomínio necessário está previsto no art. 1.327 do CC:

Art. 1.327. O condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas regula-se pelo disposto neste Código (arts. 1.297 e 1.298; 1.304 a 1.307) (BRASIL, 2002).

Pode ser considerado como legal, necessário ou forçado, pois dependerá de fenômenos, então sua comunhão ocorrerá por condomínio eventual ou incidental (FRANCO, 2005, p. 14).

Na modalidade de condomínio especial ou relativo, o condômino exercerá o direito de propriedade de sua unidade autônoma, e exercerá a co-propriedade das áreas de uso comum (SOUZA, 2007, p. 12).

Existem várias denominações para o condomínio edilício, sendo elas:

Existem outras denominações: propriedade em planos, propriedade horizontal e tantas outras expressões formadas do substantivo condomínio seguido dos mais variados adjuntos. Por exemplo: condomínio em edificações, em edifícios, edilício, especial, horizontal, por andares e relativo. Condomínio em edifícios é a expressão consagrada pelo público em geral. É a forma pela qual o direito à propriedade se apresenta dividido entre dois ou mais titulares, podendo ser pessoas físicas ou jurídicas. (SOUZA, 2007, p. 11).

Com a evolução dos tempos, surgiram novas modalidades de condomínio, pode-se citar como alguns exemplos: a multipropriedade (sistema imobiliário e hoteleiro) o shopping Center, o cemitério privado, os condomínios de fato, entre tantos outros (FRANCO, 2005, p. 14).

Também por este prisma é o entendimento de Soares (1999, p. 71) que perfilha o mesmo pensar, ao asseverar que:

Tanto o direito positivo brasileiro quanto a doutrina e a jurisprudência dominante, se prendem à concepção liberal estabelecendo que os direitos reais são regidos pelo princípio *numerus clausus*, portanto típicos, cujo o nascimento decorre da lei. Ocorre, entretanto, que a atual realidade fez surgir novos fenômenos que fogem aos padrões determinados pela civilística clássica, criando, sobretudo em matéria de condomínio, novas formulas, que se desfiguram completamente dos padrões típicos.

Neste pensar, Soares (1999, p. 77) completa:

No que toca o uso e propriedade comum, podemos verificar que os novos fenômenos sociais são um fato, e merecem a devida atenção por parte dos juristas com soluções na jurisprudência compatíveis as novas realidades, dos doutrinadores com estudos aprofundados sobre essas novas manifestações sociais e do legislador ao elaborar leis que acompanhem o fenômeno social, para que o direito não se distancia da realidade apresentada.

Ao contrário disso Franco (2005, p. 14) leciona:

A enumeração enunciada pelo art. 1.331 do Código Civil, é meramente exemplificativa, porque o sistema pode ser adotado igualmente a edificações destinadas a garagens, mercados, estações rodoviárias, shopping centers e, por extensão, vilas residenciais, loteamentos fechados e até cemitérios particulares com jazidas individuais e coletivos.

Portanto, há divergência entre os doutrinadores de como será regulado as novas formas de condomínio, se estas podem ser adotadas os procedimentos do condomínio edilício atual, mas há também aqueles autores que entendam que a regulamentação destas novas formas de condomínio podem adotar as regras do condomínio edilício .

## 2.4 CONCEITO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO

O condomínio edilício é regulado pelo CC na parte especial III – Do direito das Coisas, Título III – Da propriedade, dividido em três seções no Capítulo VII, nas quais são: Seção I – Disposições gerais (arts.1.331 a 1.346); Seção II – Da administração do condomínio (arts. 1.347 e 1.356) e Seção III – Da extinção do condomínio (arts. 1.357 e 1.358). (BRASIL, 2002)

Importante ressaltar que o CC de 1916, deixou de lado a regulamentação da propriedade por andares, somente com a vinda do Decreto Lei nº 5.481/28, que então regulou a divisão da construção de propriedade horizontal ou por andares, para a constituição de condomínio, o edifício teria que ter mais de cinco andares (SOUZA, 2007, p. 8).

Necessário se faz citar Souza (2007, p. 9) que afirma:

Dessa forma, trinta e seis anos depois, o corpo do Decreto nº 5.481/1928 ficou ultrapassado. Não conseguiu alcançar os anseios dos arquitetos e engenheiros nacionais, mestres na arte de construir edifícios. Impelido por uma nova exigência do tempo, o legislador pátrio acelera e exhibe, com inovações em sua estrutura, uma lei nova e capaz de suprir o que faltou aquele primeiro diploma legal.

Conforme o entendimento do autor acima, não bastava apenas regular a constituição de condomínio, mas também sua instituição, normas, direitos e deveres dos condôminos, entre outros assuntos indispensáveis para a vivência dentro condomínio.

Logo depois o Decreto Lei nº 5.481/28, este foi modificado pelo Decreto Lei nº 5.234/43, que diminuiu a exigência para três andares, posteriormente foi modificado pela Lei nº 285/48, que diminuiu então a exigência para dois andares (SOUZA, 2007, p. 8).

Deste modo, somente com a Lei nº 4.591/64, na qual denominava de condomínio em edifícios, é que este tipo de propriedade obteve digamos uma boa regulamentação para época, em razão do seu crescimento e contribuía muito para economia.

No condomínio edilício, pode-se dizer que a propriedade ao mesmo tempo em que existe a parte particular do condômino, haverá também a parte comum, portanto a propriedade pertencerá ao mesmo tempo por várias pessoas.

Assim o art. 1.331 do CC regulamenta que haverá partes exclusivas e partes comuns entre os condôminos, dentro das edificações (BRASIL, 2002).

Nesse diapasão, Soares (1999, p. 57) aduz que:

“Todavia, pode a propriedade de uma coisa pertencer em comum a diversos titulares, de modo que a solução técnica é dada pela admissão de uma pluralidade de titulares incidentes sobre um mesmo direito subjetivo de propriedade e, ainda, pela construção da noção de fração ideal, onde cada um possui a sua quando a coisa se achar indivisa.

Não há previsão expressa no CC referente ao tempo de vida do condomínio, importante ressaltar que este se caracteriza pela indivisibilidade de suas partes comuns (BRASIL, 2002).

As causas de extinção do condomínio podem se classificar:

O condomínio horizontal poderá deixar de existir por diferentes causas. Para fins práticos, distinguem-se as seguintes:

- a) Destruição do prédio, motivada por incêndio total, ou outros sinistros e sua não reconstrução (1ª parte do caput do art. 1.557);
- b) Demolição total do edifício e sua não reconstrução (2ª parte do caput do art. 1.557);
- c) Desapropriação da totalidade do edifício (art. 1.558); e
- d) Confusão, ou concentração de suas cotas ideais por um só condômino. (SOUZA, 2007, p.157).

Desta forma, o condomínio não existe se não obtiver o domínio de mais de uma pessoa, para que ambas dividem às áreas comuns, sendo que cada tal possua sua unidade autônoma.

### **3 INSTRUMENTOS NORMATIVOS**

#### **3.1 CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO**

O instituto, convenção foi criado pela lei, a fim de regulamentar os direitos e deveres dos condôminos e demais procedimentos burocráticos que vão direcionar a administração do condomínio, portanto são registrados de forma detalhada, sempre em conformidade com os ditames do CC (FRANCO, 2005, p. 19).

Sua natureza jurídica é bem discutida, sendo que alguns juristas acreditam que a convenção pode ter natureza de contrato, acordo, dualista (institucional e contratualista) e normativa (SOUZA, 2007, p. 52).

Nas palavras de Souza (2007, p. 52) acredita na natureza normativa e institucional da convenção:

Também chamado de estatuto ou pacto constitutivo. É preponderantemente normativa e institucional. Diz-se normativa porque se constitui de um conjunto de normas e regras. É institucional porque tem o efeito de instituir ou disciplinar a convivência social do grupo de moradores do edifício. É norma básica destinada a reger os direitos e deveres dos ocupantes (condôminos e locatários) de unidades. A convenção funciona como norma interna do condomínio.

Portanto, pode-se dizer que a convenção é um conjunto de normas que disciplinam a vida no condomínio, bem como para resolver seus problemas com os condôminos e até com terceiros.

A convenção será escrita detalhadamente os itens abaixo conforme o art. 1.332 do CC determina;

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. (BRASIL, 2002).

Ainda, o art. 1.334 do CC, completa quais os demais assuntos devem ser regulados na convenção:

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 assembléias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;
- IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;
- V - o regimento interno.

§ 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 oscessionários de direitos relativos às unidades autônomas. (BRASIL, 2002).

Franco (2005, p. 168) conceitua a convenção condominial:

Ao traçar as normas de utilização do edifício, nas suas partes privativas e



nas de uso comum, a Convenção visa resguardar, em proveito de todos, o patrimônio condominial, o bom nível do edifício e a moralidade do ambiente, num sistema de normas que, mais rigorosamente do que as decorrentes do direito de vizinhança, objetivam garantir a todos os ocupantes das unidades autônomas sossego, tranquilidade e segurança. Daí o entendimento segundo o qual representa a vontade dos que a elaboraram, assim como constitui ato normativo, de caráter estatutário.

A convenção passará a existir no aspecto jurídico somente quando for realizado o seu registro no cartório de imóveis, mas não quer dizer que não terá força sobre seus condôminos, a súmula nº 260 do STJ nos confirma sobre a eficácia da convenção sem registro:

A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos. (BRASIL)

De acordo com o art. 1.333 do CC:

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. (BRASIL, 2002).

A redação do artigo acima, não faz menção se há necessidade que os condôminos se reúnam em assembléia para elaborar a convenção, deste modo, nos dá a entender que uma lista de assinatura dos titulares de direito, de acordo com o quórum previsto em lei, pode a convenção ser aprovada (SOUZA, 2007, p. 55).

Importante frisar, que para elaboração desta, é necessário uma pessoa com bons conhecimentos na área, para que a convenção seja regulamentada de acordo com a lei e as necessidades dos condôminos.

Em relação aos cuidados ao elaborar a convenção, Souza (2007, p. 54) assevera:

Ainda que seja norma básica do condomínio, a convenção não se sobrepõe à lei, tampouco poderá conflitar com o texto legal. São nulos os artigos da convenção e do regulamento que colidirem com as disposições do art. 1.333 do CC. Este artigo tem caráter cogente, isto é, de ordem pública.

Após a elaboração da convenção, na qual sua estrutura poderá ser dividida em capítulos ou seções e com no mínimo 2/3 de assinaturas dos titulares de

direito, está deverá ser levada ao cartório de registro de imóveis, pois assim, será possível a dar continuidade nos demais procedimentos, bem como a abertura de conta (SOUZA, 2007, p. 59).

Mesmo após o registro da convenção esta pode ser alterada, assim o art. 1.351 do CC reza:

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. (BRASIL, 2002).

Justamente a lei exige o quórum mínimo para alteração da convenção para que todos os interessados participem na elaboração das normas que versam o condomínio, para que esta venha beneficiar a todos e ser colocada de maneira clara para seu fiel cumprimento.

Nos casos de mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária, ainda no art. 1.351 do CC, deixa claro que para esta mudança deve haver unanimidade entre os condôminos, para que ninguém seja prejudicado com as escolhas alheias (BRASIL, 2002).

Por ser questões de extrema importância que envolve muitas pessoas, o legislador em alguns casos deixou estipulado o quórum mínimo, conhecido como quórum especial, que é aquele já fixado na lei, ou seja, mínimo de condôminos para tomada de algumas decisões, não podendo ser modificado pela convenção (SOUZA, 2007, p. 59).

Já no quórum geral, a lei foi omissa deixando que os condôminos que determinassem na convenção o número de votos para decisão de determinados assuntos (SOUZA, 2007, p. 62).

Neste contexto Lopes (2008, p. 93) assevera que:

Preferiu o legislador, como regra geral, deixar ao alvedrio dos condôminos a fixação do quórum exigido para diversas votações, evitando a imposição de limites mínimos, muitas vezes inalcançáveis em grandes edifícios ou conjuntos condominiais (art. 1.334 do código civil de 2002).

Portanto, é necessário haver harmonia entre a convenção e a lei, para que estas sejam respeitadas dentro de seus limites, sendo que a convenção não pode se opor a lei, podendo esta perder sua força.

### 3.2. Regimento Interno

O regimento interno é conhecido também como regulamento interno, trata-se de conjunto de normas internas do condomínio, sendo sua função principal disciplinar a conduta dos condôminos, o uso da propriedade e da preservação da boa convivência entre os condôminos (SOUZA, 2007, p. 61).

Também por este prisma é o entendimento de Souza (2007, p. 61) que perfilha o mesmo pensar, ao asseverar que:

Como o próprio nome expressa, o regulamento interno regula ou disciplina internamente o uso das coisas comuns. Além de direitos e deveres, ou permissões ou proibições, o regulamento interno fixa em seu corpo um elenco de penalidades e multas por infrações aos dispositivos da convenção. Ele deve trazer no seu corpo dispositivos sobre horários para uso do salão de festas, entrada e saída de mudanças, uso da piscina e de quadras de esporte, permanência de animais no condomínio etc.

Neste contexto, pode-se dizer que o regimento interno complementa a convenção, pois este regula os pequenos detalhes que são indispensáveis e a convenção regula os detalhes maiores, ambos visam proteger a organização da administração do condomínio, para que haja um bom convívio entre os condôminos.

Ainda o regimento interno pode ser inserido na convenção, caso não, a própria convenção deverá estipular o quórum e forma para elaboração, aprovação e alteração do regimento interno.

Outrossim, o art. 9º da Lei 4.591/64 especifica:

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações. (BRASIL, 1964).

Ademais o art. 1.334 do CC complementa:

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art.1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:  
[...]  
V - o regimento interno. (BRASIL, 2002).

Indubitável que o regimento interno deve ainda observar os direitos e

deveres dos condôminos previstos no código civil, não podendo se opor a estes, devendo respeitá-los para que haja igualdade de tratamento a todos conviventes.

Cumpra demonstrar os direitos dos condôminos previstos no art. 1.335 do CC:

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 assembléia e delas participar, estando quite. (BRASIL, 2002).

Como todo direito existe um dever, os deveres dos condôminos estão inseridos no art. 1.336 do CC:

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.

§ 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 assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa. (BRASIL, 2002).

Para alteração do regimento interno, há uma pequena discussão sobre este tema, devido a lei 10.931/04, suprimir o regimento interno do texto legal do art. 1.351 do CC, na qual obrigava o quórum de 2/3 para alteração do regimento interno (BRASIL, 2002).

Portanto, o entendimento doutrinário é de que a convenção de condomínio possa estabelecer qual o quórum necessário para se alterar o regimento interno, não ficando mais a obrigatoriedade do quórum mínimo de 2/3.

Fica a cargo do síndico a atribuição para convocar os condôminos para alteração do regimento interno entre outros assuntos, com base no art. 1.350 do CC:

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembléia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno. (BRASIL, 2002).  
[...]

Convém ponderar, ao demais que, para o cumprimento do regimento interno este deve ser fixado em lugar visível para todos, ou ainda dar cópia para todos os condôminos e inquilinos, para que estes não se escusem dizendo que não tinham conhecimento de tal regra, deste modo evitará muitos conflitos e garantirá a ordem no condomínio.

### 3.3 Assembléia geral ordinária

A assembléia geral ordinária está regulada no CC para ocorrer anualmente, sendo de suma importância sua realização para que os condôminos fiscalizem e participem da administração do condomínio.

A corroborar o exposto acima, insta transcrever o entendimento:

A assembléia geral é o órgão supremo do condomínio, visto que através dela se manifesta a vontade da coletividade dos condôminos sobre todos os interesses comuns. No desempenho de sua atribuição ela funciona como órgão deliberativo quando decide assuntos administrativos, e como poder legislativo quando dita normas que, com a convenção e o regulamento interno, formam a legislação do condomínio (FRANCO, 2005, p.87).

Dentre os assuntos discutidos na assembléia, poderá também o regimento interno sofrer alterações, conforme o § 1º e 2º do art. 1.350 do CC:

Art. 1.350. [...]

§ 1º Se o síndico não convocar a assembléia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

§ 2º Se a assembléia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

A assembléia geral é o órgão supremo do condomínio, visto que através dela se manifesta a vontade da coletividade dos condôminos sobre todos os interesses comuns. No desempenho de sua atribuição ela funciona como órgão deliberativo quando decide assuntos administrativos, e como poder legislativo quando dita normas que, com a convenção e o regulamento interno, formam a legislação do condomínio. (BRASIL, 2002).

Frise-se mais, como remate, no artigo acima em seu §1º, deixa claro que caso o síndico não convocar a assembléia, pode ¼ dos condôminos fazê-lo, ou seja,

deixando a critério dos condôminos também o encargo de fiscalizar os atos do síndico. (BRASIL, 2002).

Importante ressaltar, ainda que todos tenham sido convocados e no dia da assembléia não ter o quórum geral suficiente para a votação de determinado assunto que não exige quórum especial, este poderá ser votado por maioria dos condôminos que representem pelo menos metade das frações ideais.

Nessa vereda o art. 1.352 do CC, completa:

Art. 1.352. Salvo quando exigido quórum especial, as deliberações da assembléia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio. (BRASIL, 2002).

Novamente o legislador procura encontrar uma forma para que todos os condôminos participem das decisões do condomínio, ou seja, sendo a primeira convocação frustrada, se faz uma segunda convocação na qual poderá a assembléia deliberar por maioria dos votos, mas somente nos casos que não se exige quórum especial.

Deste modo, o art. 1.353 do CC regula “em segunda convocação, a assembléia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial.” (BRASIL, 2002).

Ademais, tanto a assembléia ordinária como a especial, para que esta tenha validade é necessário que todos os condôminos sejam convocados, para isso é indispensável realizar a convocação em uns 10 (dez) dias antes da realização, para que todos possam se programar e ter disponibilidade para o comparecimento (LOPES, 2006, p. 116).

O art. 1.354 do CC assim estipula “a assembléia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião”, isto demonstra a importância de participação dos condôminos na administração do condomínio (BRASIL, 2002).

Conquanto, para realização da assembléia deve-se observar todos os requisitos para que venha gerar seus efeitos no condomínio.

### 3.4 Assembléia extraordinária

A assembléia extraordinária poderá ser marcada a qualquer tempo, sendo sua finalidade tratar de algum assunto urgente que insurgiu no condomínio edilício. Diferente da assembléia ordinária que possui data certa para ser realizada (LOPES, 2006, p. 114).

Ainda no art. 1.355 do CC estipula “assembléias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos”. Ou seja, o legislador pensou na liberdade dos condôminos de tomar iniciativa para resolver questões que são interesses de todos (BRASIL, 2002).

Portanto a assembléia extraordinária é marcada quando surge algum assunto de grande relevância na qual o síndico não possa resolver o assunto sozinho ou quando os condôminos desejarem.

Não há estipulação na lei de quantas assembléias extraordinárias podem ocorrer no ano, deste modo entende-se que pode ser convocada quantas vezes necessárias pelo síndico ou pelos condôminos (LOPES, 2006, p. 115).

Ademais, referente ao quórum, deverá ser obedecido às normas inseridas na convenção do condomínio e ao código civil, para que todas decisões tomadas na assembléia extraordinária tenham validade (SOUZA, 2007, p. 130).

Apesar de a legislação não determinar uma quantidade mínima de moradores presentes para a deliberação em assembléia, os gestores devem observar os artigos 1.352 e 1.353 do CC. Segundo as regras, deve estar presente, “para deliberação em primeira convocação, o número de condôminos que represente, pelo menos, metade das frações ideais do condomínio. Já uma segunda convocação poderá ser deliberada por maioria dos votos dos presentes”. (BRASIL, 2002).

### 3.5 Do síndico e conselho consultivo

A figura do síndico é indispensável para a administração do condomínio, sendo que este representará o condomínio civilmente e criminalmente e ainda responsável pelos atos administrativos do condomínio (FRANCO, 2005, p. 25).

Outrossim, o síndico é importante no condomínio pois:

Considerando-se a relevância de suas funções, o síndico é o órgão administrativo mais importante do condomínio, uma vez que ele atua em caráter permanente na administração do edifício, ao contrário da assembléia geral, que se reúne periodicamente, e do conselho fiscal, que opina quando solicitado, ou nos casos especificados na convenção [...]. (FRANCO, 2005, p. 25).

Precisamente não é necessário ser condômino para exercer a função de síndico, conforme reza o art. 1.347 do CC “a assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.” (BRASIL, 2002).

O síndico possui muitas atribuições no condomínio, devendo ser seu principal objetivo zelar o patrimônio e os interesses da coletividade dentro do condomínio. Assim são algumas das atribuições do síndico previstas no CC:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

- I - convocar a assembléia dos condôminos;
  - II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
  - III - dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
  - IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;
  - V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
  - VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
  - VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
  - VIII - prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;
  - IX - realizar o seguro da edificação. (BRASIL, 2002).
- [...]

No mesmo artigo em seu parágrafo primeiro, “§1º Poderá a assembléia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação”. Já no §2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembléia, salvo disposição em contrário da convenção (BRASIL, 2002).

Caso o síndico apresentar má administração, colocando em risco os interesses do condomínio este poderá ser destituído conforme o art. 1.349 do CC:

Art. 1.349. A assembléia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio. (BRASIL, 2002).



Na assembléia, os condôminos poderão indicar alguém para poderes de representação, como pode o síndico transferir a outrem, para que lhe represente quando este estiver ausente, o então chamado de subsíndico.

O subsíndico responderá na totalidade ou parcialidade de seus poderes, pois isso dependerá da aprovação da assembléia se este terá os mesmos poderes que o síndico tem (SOUZA, 2007, 114).

Na Lei 4.591/64 o síndico podia contar com a ajuda de um conselho consultivo, na qual assim era estipulado em seu art. 23 e parágrafo único:

Art. 23. Será eleito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único. Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas. (BRASIL, 1964).

Com as alterações do CC, o conselho consultivo passou a se chamar de conselho fiscal, sendo sua única função de fiscalização:

Art. 1.356. Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembléia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico. (BRASIL, 2002).

Denota-se que o legislador empregou a palavra membro, ou seja, para ser membro não precisa ser condômino, basta que estes membros sejam eleitos pela assembléia, a fim de fiscalizar, ou melhor, dar parecer às contas do síndico.

Ademais poderá ocorrer à extinção do condomínio a qualquer momento, assim o CC enquadra os casos em que ocorre:

Art. 1.357. Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembléia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

§ 1º Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

§ 2º Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

Art. 1.358. Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o § 2º do artigo antecedente. (BRASIL, 2002).

Por isso que no art. 1.346 do CC, reza “é obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial. Pois esta é uma das situações em que pode ocorrer a extinção do condomínio (BRASIL, 2002).

## **4 A POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO POR CONDUTA REITERADA ANTISSOCIAL: ESTUDO JURISPRUDENCIAL ENTRE O PERÍODO DE 2010 A 2014 NO SUL DO BRASIL**

### **4.1 DIREITO DE PROPRIEDADE**

A propriedade no direito romano foi se moldando ao longo dos tempos, sendo muito diferente no conceito atual que temos em nossa sociedade, chegando a existir na época da República três espécies de propriedades, ou seja, a propriedade quirítária (regulada pelo jus civile), a propriedade pretoriana ou bonitária (prevista pelo direito pretoriano) a propriedade provincial e a peregrina, que surgiram com o jus gentium (ROLIM, 2000, p.187).

Somente no período do direito justinianeu ou direito bizantino, é que o imperador unificou um só conceito de propriedade, sendo como dominium ou proprietas, abolindo os demais tipos de propriedade (ROLIM, 2000, p.189).

Moraes (2000, p.24), acredita que a Lei das Doze Tábuas foi um marco ao surgimento do direito à propriedade, pois os romanos naquele tempo já se preocupavam em proteger suas terras, ou seja, ter o direito individualizado e absoluto sobre ela, para que não houvesse intervenções superiores e de terceiros.

Rolim (2000, p. 186), explica a origem da palavra propriedade “é originário da palavra latina proprium, ou seja, que pertence a alguém, o que é próprio da pessoa.”

Nos dias atuais, a propriedade é considerada uma garantia fundamental, estabelecida na CRFB/88, em seu caput e ainda no inciso XXII do art. 5º, mas no inciso seguinte logo determina que a propriedade deverá obedecer a sua função social, vejamos:

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;  
XXIII - a propriedade atenderá a sua função social. (BRASIL, 1988).  
[...]

O art. 170 da CRFB/88, neste mesmo sentido garante:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:  
I - soberania nacional;  
II - propriedade privada;  
III - função social da propriedade; (Brasil, 1988).

O art. 1.225, do CC, inciso I, inclui a propriedade no rol de classificação do que seria os direitos reais, sendo o núcleo dos demais elencados, em razão de ser o único direito real sobre a coisa própria, enquanto os demais casos elencados são sobre coisa alheia (BRASIL, 2002).

O direito de propriedade não está especificado pelo legislador, necessariamente, assim Gonçalves (2006, p. 207), o define como sendo “o poder jurídico atribuído a uma pessoa de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, em sua plenitude e dentro dos limites estabelecidos na lei, bem como de reivindicá-la de quem injustamente o detenha.”

Assim o direito de propriedade possui poderes erga omnes, isto é, oponível contra todos, tornando-o absoluto mas relativo, em razão da função social na qual o direito de propriedade deve obedecer os interesses coletivos (ARONNE, 1999, p.36).

O art. 1.227 do CC, assevera que para existir propriedade sobre um imóvel, isto é, direito real, é imprescindível que seja feito o registro no Cartório de Registro de Imóveis, salvo outras ocasiões conforme veremos adiante (BRASIL, 2002).

O proprietário, assim chamado o dono da propriedade, terá as opções inseridas no art. 1.228 do CC, sobre a coisa, podendo exercer com plenitude seus direitos, sendo a faculdade de usar (jus utendi), gozar (jus fruendi) e dispor (jus abutendi), e ainda o proprietário tem direito de reivindicar (jus reivindicativo) do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha (MALUF, 2011, p. 21).

#### 4.1.1 Elementos constitutivos da propriedade

A propriedade pode ser adquirida de duas formas, sendo de forma originária ou derivada. A originária é aquela que não possui nenhuma relação de cessão anteriormente, ou melhor, quando não há nenhum titular anteriormente, podemos citar nos casos de acessões (ilhas, aluvião, avulsão, álveo abandonado, plantações e construções) e alguns doutrinadores admitem a usucapião (MUCILLO, 1992, p. 11).

Já a derivada, é aquela que há uma relação entre sujeitos, em que um transfere ao outro a propriedade com os mesmos direitos que possui, pode ocorrer entre inter vivos e como causa mortis, sendo os bens do espólio transferidos aos herdeiros.

A propriedade possui características essenciais para se diferenciar da posse, pois as vezes é difícil distingui-las, a propriedade é situação de fato e de direito, se caracteriza por ser absoluta, ou seja, tem efeito erga omnes, é exclusiva, somente um titular terá poder sobre a coisa, no condomínio não exclui esta característica, visto que todos condôminos são titulares sobre a área comum, possui caráter perpetuo, ou seja, tem duração ilimitada, enquanto não houver causa extintiva em lei, ou pela vontade do titular e ainda possui elasticidade que são os poderes de usar, gozar, dispor e reivindicar (SILVA, 1995, p. 279).

A classificação da propriedade estende-se por plena e limitada, na classificação plena ou alodial, é quando todas as características da propriedade estão presentes ao proprietário, melhor dizendo, o uso, gozo, disposição e o direito de reivindicar.

A propriedade limitada acontece quando um dos elementos da propriedade plena, fica transferida a outro titular, ficando limitado os poderes do proprietário em razão de um ônus que recai sobre a propriedade, acontece nos casos de usufruto, superfície, enfiteuse, servidão predial, uso, habitação, anticrese, penhor, compra e venda e hipoteca (PENTEADO, 2012, p. 176).

Dispõe no art. 1.231 do CC “A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário”. (BRASIL, 2002).

Portanto, pode-se dizer que são limitações legais ao direito de propriedade e a função social, à vedação aos atos emulativos, à sujeição a desapropriação, tanto pública como privada, o dever de respeito à saúde, segurança e sossego dos

vizinhos, as limitações administrativas e urbanísticas (PENTEADO, 2012, p. 188).

#### 4.1.1.1 Função social da propriedade

Rocha (1992, p.71), define que "a propriedade não pode atender tão-só ao interesse do indivíduo, egoisticamente considerado, mas também ao interesse comum, da coletividade da qual o titular do domínio faz parte integrante."

Sobre tal aspecto, merece ser trazido à baila, onde Maluf (2011, p. 24) salienta que:

[...] a propriedade não mais ostenta aquela estreita e antiquada concepção do Código que conferia ao titular desse direito prerrogativas individuais e excepcionais; afirma-se cada vez mais forte o seu sentido social, tornando-se, assim, não instrumento de ambição e desunião dos homens, mas fator de progresso, de desenvolvimento e de bem estar de todos.

Diante da imposição ao direito de propriedade que este deverá atender sua função social, entende-se que não só deve obedecer as regras elementares de urbanização, mas também deve propiciar benefícios à sociedade, de modo a propiciar o bem-estar da coletividade, principalmente em condomínios, pois a aglomeração de indivíduos é maior.

No art. 182, §2º da CRFB/88, estipula que a função social da propriedade urbana será cumprida quando obedecer o que fora estabelecido no plano diretor (BRASIL, 1988).

Deste modo, para que a função da propriedade seja cumprida, o direito individual deve coincidir com o interesse social, a fim de que esta alcance seu objetivo na sociedade (PENTEADO, 2012, 195).

Portanto, pode-se dizer que a função social é um dos limites ao direito de propriedade, bem como os direitos de vizinhança, que também regulam os limites dos indivíduos dentro de suas propriedades.

##### 4.1.1.1.1 *Uso anormal da propriedade*

O uso normal da propriedade se caracteriza quando o uso for compatível com a finalidade para qual o edifício é construído, garantindo a tranquilidade e segurança a todos ocupantes (FRANCO, 2005, p. 195).

Portanto, o uso anormal da propriedade ocorre quando o proprietário ou o possuidor extrapolar o limite da utilização de sua propriedade, vindo a prejudicar seus vizinhos, isto é, ultrapassando seus limites, constituindo um abuso de direito sobre os demais (CARNEIRO, 2004, p. 22).

Relativamente ao uso anormal da propriedade:

Caso a utilização seja prejudicial à segurança, à saúde ou ao sossego dos que habitam a propriedade vizinha, terão estes direito de fazer cessar as interferências, mediante limitação ou impedimento na utilização nociva, malgrado a prejudicialidade possa decorrer de uso regular ou normal. (CARNEIRO, 2004, p. 19).

No art. 1.277 do CC, denota-se os três bens protegidos pela norma, ou seja, a segurança, o sossego e a saúde, ainda dando plenos poderes a todas pessoas, ou melhor dizendo, direito ao proprietário ou o possuidor de fazerem cessar o uso anormal da propriedade (BRASIL, 2002).

Vale destacar, que a segurança protegida pela norma, visa resguardar tanto a segurança privada de cada indivíduo, tal como seu patrimônio. Já a saúde é influenciada por um ambiente harmonioso, da qual só trará benefícios as pessoas, tanto por seu bem estar físico e psíquico.

Carneiro (2004, p.28) explica a importância de paz no condomínio “o sossego protegido pelo Código concerne ao estado de quietação necessário ao descanso, repouso, ou à concentração do homem comum”.

Conceitua Carneiro (2004, p.32):

No que concerne as perturbações sonoras, diversos são os seus reflexos na segurança das pessoas, bem como na de seus bens. Vibrações intensas podem afetar a estabilidade de uma parede, laje ou de toda uma edificação. Barulhos constantes, aptos a impedir ao repouso, podem por diminuição, sujeitar um indivíduo ao risco de sofrer um acidente automobilístico, por exemplo.

Fazer o uso anormal da propriedade, é desviar a sua função social, ou seja, dar outro fim para o que ela realmente se destina, deixando de contribuir para a sociedade, ou melhor, será instrumento de conflitos entre os vizinhos.

Os ocupantes do condomínio, são livres para receber as visitas que bem entenderem, desde que não haja a violação das regras da convivência social no condomínio.

Franco (2005, p. 177) complementa “o que se proíbe é o uso do

apartamento como casa de tolerância, porque o dever implícito de moralidade repele a aludida destinação”.

#### *4.1.1.1.2 Conceito de comportamento antissocial e sua sanção*

O art. 1.337 do CC, em seu caput atribui aquele condômino ou possuidor que não cumpre as regras de maneira reiterada, poderá levar multa dos demais condôminos, sob a deliberação de  $\frac{3}{4}$ , dependendo da gravidade das faltas e a reiteração ser constrangido a pagar até o quádruplo do valor da taxa de despesas do condomínio. Já no parágrafo único do referido artigo, um pouco mais rígido, o legislador aplica uma pena maior ao condômino ou possuidor que prejudicar a convivência no condomínio através de comportamento reiterado antissocial, sendo o décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, que será decidido em deliberação assemblear (BRASIL, 2002).

Para que multa seja aplicada em conformidade, é necessário oportunizar o infrator a apresentar defesa, para posterior aplicação da multa, sob pena de nulidade, pois ninguém pode ser punido sem ser ouvido (art. 5º, LV da CRFB/88).

A norma não estabelece quais seriam essas condutas, ficando encargo aos doutrinadores e jurisprudências determinarem tal conceito. Franco (2005, p. 242), assim conceitua o comportamento antissocial:

Tem comportamento anti-social a pessoa pouco comunicativa, a que por exemplo, se recuse até a cumprimentar seu vizinhos, o que todavia, não impede que do ponto de vista condominial seja tido como bom condômino, quando não é barulhento, não possui animais que sejam proibidos, pague em dia suas contribuições, etc...

A ideia que se tem de comportamento antissocial, seria aquele comportamento contrário as regras, em outras palavras, aquele que causa incomodo aos demais, abusando do direito da propriedade, além do mais, não respeitando realmente a função social da propriedade na sociedade (SELL, 2006, p. 263).

O condômino que possui comportamento antissocial tem sido chamado pela doutrina e pelas jurisprudências de condômino antissocial ou nocivo. O CC não estipula quais seriam os comportamentos antissociais, portanto cabe à jurisprudência construir, deste modo Franco argumenta:

A jurisprudência, tendo em vista os fatos ocorrentes nos edifícios e apartamentos, vai construindo em todos os países, um conjunto de regras e praxes que acabam se transformando em disposições legais disciplinadoras da vida em comum nessas verdadeiras colmeias humanas, que são os grandes edifícios de apartamentos residenciais ou profissionais. (2005, p. 170).

Os casos mais comuns de comportamentos antissociais é a perturbação sonora, onde não há o respeito ao limite do horário e volume extrapolante. A jurisprudência tem admitido que o condômino que não contribui com a taxa condominial reiteradamente, ou aquele que não respeita a vaga de garagem alheia, entre outros atos é considerado como antissocial.

Lopes (2006, p. 158), corrobora para uma aplicação mais rigorosa do que a multa, assim aduz que seria possível a exclusão do condômino que possui condutas incompatíveis perante ao condomínio, sendo já adotado em outros países. Acrescenta ainda, que enquanto não ocorrer, caberá a jurisprudência construir uma melhor solução em cada caso.

Além da previsão de multa em que o CC estipula para aquele que não cumpre reiteradamente as normas de convivência no condomínio, poderá procurar o poder judiciário quando todas as via administrativas já se estiverem esgotadas, podendo interpor ações cíveis ou processo contravençional, dependendo do caso.

A contravenção penal seria mais um jeito em limitar o comportamento dos indivíduos na sociedade. O Decreto-Lei nº 3.688, de 3 de outubro de 1941, Lei das Contravenções Penais, em seu art. 42, contribui para manutenção da ordem da vizinhança, que assim transcreve:

Art. 42. Perturbar alguém o trabalho ou o sossego alheios:

I – com gritaria ou algazarra;

II – exercendo profissão incômoda ou ruidosa, em desacordo com as prescrições legais;

III – abusando de instrumentos sonoros ou sinais acústicos;

IV – provocando ou não procurando impedir barulho produzido por animal de que tem a guarda:

Pena – prisão simples, de quinze dias a três meses, ou multa, de duzentos mil réis a dois contos de réis. (BRASIL, 1941).

Não há de se olvidar, que quando alguma ou várias dessas perturbações sejam diárias, o condômino ou possuidor devem procurar seus direitos, para que sejam cessados esses abusos que causam uma desordem na convivência entre os que ali convivem.

#### 4.2 DIREITO DE VIZINHANÇA



Venosa (2007, p. 330) especifica o que é direito de vizinhança, sendo “são direitos de convivência decorrentes da proximidade ou interferência entre prédios, não necessariamente da contiguidade.”

As normas de vizinhança são mais rígidas nos edifícios do que para quem mora em casas, pois nas unidades condominiais cada condômino terá o gozo de sua área privativa e comum, portanto é necessário regras mais rígidas.

Franco (2005, p.168) ao abordar o direito de vizinhança corrobora:

Há, evidentemente, restrições bem maiores na convivência de um edifício de apartamentos do que em casas isoladas, tais como limites de horário para uso de instrumentos de som, volume desses instrumentos, permanência de animais de grande porte ou incômodos até do número de ocupantes de apartamentos.

Nota-se, assim, uma grande interação entre as propriedades particulares, principalmente nos condomínio em que os condôminos dividem as áreas comuns, demonstrando a necessidade de que os vizinhos não abusem de seu direito sobre sua parte individual e comum, em respeito à boa convivência.

Franco (2005, p. 169), conclui que “a plena harmonia num edifício de apartamentos constitui objetivo difícil de ser atingido, pois exige que os condôminos pratiquem a vizinhança em termos de confraternização (*vicina ut frates esse debent*).”

A fim de preservar o direito de vizinhança o art. 1.277 do CC, assevera que tanto o proprietário ou possuidor podem interferir na propriedade vizinha, quando esta estiver sendo mal utilizada, prejudicando os condôminos e possuidores, ainda em seu parágrafo único estipula quais seriam essas interferências, bem como, dependendo da utilização, o local do prédio, atendendo as normas do plano diretor e o limites de tolerância dos moradores da vizinhança (BRASIL, 2002).

#### 4.3 PRINCÍPIO DA LEGALIDADE

O princípio da legalidade está inserido no art. 5º, inciso II, da CRFB/88, sendo de suma importância para limitar o poder do Estado, afirmando que “ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei”. (BRASIL, 1988).

Garcia (2004, p. 94) conceitua que “o princípio da legalidade existe como a possibilidade de conciliação entre o poder do Estado e a liberdade do homem, por vezes o cidadão.”

Lurconvite (2006, p.1), assevera que “no direito privado os particulares podem fazer tudo aquilo o que a lei não proíbe, prevalecendo a autonomia de vontade. Em outras palavras, qualquer ação ou omissão só poderá ser exigida se estiver consagrada em lei.”

Por outro lado, o art. 126 do CPC, garante alguns poderes ao juiz, chamado também de Princípio da Livre Convicção Motivada, para que este ao julgar se não houver regulamentação para aquele caso, poderá recorrer a analogia, aos costumes e aos princípios gerais de direito, ficando limitado a estes (BRASIL, 1973).

Outrossim, para que o juiz julgue com seu livre arbítrio, deverá fundamentar a sentença com os motivos que lhe convenceram para sua decisão, conforme a redação do art.131 do CPC (BRASIL, 1973).

Ainda no art. 93, inciso IX, da CRFB/88, que institui que “todos os julgamentos dos órgãos do Poder Judiciário serão públicos e fundamentadas todas as decisões, sob pena de nulidade [...] (BRASIL, 1988).

Vale frisar, que então se obtiver norma para aquela tal situação, o juiz poderá decidir com seu convencimento, respeitando assim o artigo 5º, inciso XXXV, da CRFB/88, que garante que “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito.” (BRASIL, 1988).

#### **4.3.1 Princípio da dignidade da pessoa humana**

Direito fundamental registrado na CRFB/88, em seu artigo 1º, inciso III, a dignidade da pessoa humana é preceito fundamental na sociedade, para que todos indivíduos tenham uma vida digna (BRASIL, 1988).

Desta forma procurou Sarlet (2004, p.62), conceituar a dignidade da pessoa humana num prisma jurídico:

Temos por dignidade da pessoa humana a qualidade intrínseca e distintiva de cada ser humano que o faz merecedor do mesmo respeito e consideração por parte do Estado e da comunidade, implicando, neste sentido, um complexo de direitos e deveres fundamentais que asseguram a pessoa tanto contra todo e qualquer ato de cunho degradante e desumano, como venham a lhe garantir as condições existenciais mínimas para uma

vida saudável, além de propiciar e promover sua participação ativa e co-responsável nos destinos da própria existência e da vida em comunhão com os demais seres humanos.

A esse propósito, faz-se mister trazer à colação o entendimento de Capez (2009, p. 07) que assevera “qualquer construção típica, cujo conteúdo contrariar e afrontar a dignidade humana, será materialmente inconstitucional, posto que atentória ao próprio fundamento da existência de nosso Estado.”

Como se pode notar a dignidade da pessoa humana é fundamental para viver em uma sociedade justa sem tratamentos desiguais, na qual todos devem ter o mesmo tratamento, atraindo assim desde o direito à vida (SILVA, 1995, p. 106).

Vale destacar, que o art. 5º da CRFB/88, guarda em seu caput um princípio de grande relevância que classifica todos os indivíduos iguais perante a lei, deste modo, o princípio da dignidade humana e o da igualdade, se relacionam pois um não existiria sem o outro (BRASIL, 1988).

Piovesan (2006, p. 296) o princípio da igualdade:

Destacam-se, assim, três vertentes no que tange à concepção da igualdade: (a) igualdade formal, reduzida a fórmula “todos são iguais perante a lei” (que ao seu tempo foi, crucial para abolição dos privilégios); (b) a igualdade de material, correspondente ao ideal de justiça social e distributiva (igualdade orientada pelo critério sócio econômico); e (c) a igualdade material, correspondente ao ideal de justiça enquanto reconhecimento de identidades (igualdade orientada pelos critérios de gênero, orientação sexual, idade, raça, etnia e demais critérios).

Nesse sentido, pode-se dizer que os condôminos se sujeitam ao princípio da igualdade, em relação ao uso da propriedade, pois dividem às áreas e coisas comuns dentro do edifício, não podendo um condômino ter mais exclusividade que os demais condôminos (SOUZA, 2007, p. 88).

#### **4.4 A POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DE CONDÔMINO POR CONDUTA REITERADA ANTISSOCIAL: ESTUDO JURISPRUDENCIAL ENTRE O PERÍODO DE 2010 A 2014 NO SUL DO BRASIL**

Posto isto, adentraremos ao assunto principal da presente monografia. Isto é, a solução jurídica em que os entendimentos jurisprudenciais têm buscado para cessar as condutas reiteradas antissociais de condôminos em razão da omissão da lei.

O condomínio edilício é regulado pela legislação pátria e por suas regras internas, bem como, a convenção do condomínio, o regulamento interno e as assembleias, que são as tomadoras de decisões.

O art. 1.337, parágrafo único do CC, estipula uma sanção de ordem econômica de até o décuplo da taxa condominial, para aquele que não cumpre as regras, causando desequilíbrio na convivência dos demais condôminos. (BRASIL, 2002)

Nota-se que esta penalidade ao condômino antissocial, não tem surtido efeitos nos dias de hoje, pois às vezes além do condômino manter-se na conduta antissocial, não contribui com sua taxa condominial, então uma multa não faria caso a este, que já é inadimplente, não havendo alternativa ao condomínio, se não procurar o judiciário.

Assunto extremamente polêmico e de interesse público, em razão de ser o tipo de moradia mais utilizado nos dias atuais, ademais, sua tendência é só crescer e não somente nos centros das cidades, pois este tipo de propriedade também está sendo adotado em bairros.

Algumas pessoas preferem vender seu apartamento, a aturarem “um vizinho que não tem jeito”, pois em uma sociedade em que os tempos são corridos, todos só querem chegar em suas casas e ter tranquilidade, descansar depois de uma rotina desgastante.

Em razão de não estar especificado em lei, a possibilidade de exclusão de condômino, fica a interpretação aos operadores do direito para tomarem a melhor decisão em cada caso, sendo que estas decisões poderão ofender a vontade do legislador e ferir os princípios e direitos fundamentais.

#### **4.4.1. ANÁLISE JURISPRUDENCIAL NO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO SUL**

Por se tratar de assunto novo, há poucas jurisprudências em relação ao caso, uma vez que nem mesmo os próprios condôminos possuem conhecimento de tal possibilidade de exclusão.

No sul do Brasil, há apenas uma decisão no Tribunal do Rio Grande do Sul, uma no Paraná e no Tribunal de Santa Catarina ainda não houve a interposição deste tipo de processo.

Em decisão proferida pela Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, se colocou a baila a possibilidade de excluir um condômino do convívio com os demais condôminos, em razão de suas condutas reiteradas antissociais, na qual vinham atrapalhando o sossego na unidade condominial, destaca-se que este não perdeu a propriedade, somente o direito de morar, conforme segue ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. DIREITO CIVIL. COISAS. PROPRIEDADE. Exclusão do condômino nocivo. Impossibilidade convivência pacífica ante a conduta anti-social do condômino. APELO NÃO PROVIDO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70036235224, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Bernadete Coutinho Friedrich, Julgado em 15/07/2010).

Trata-se de apelação que ataca sentença que julgou procedente a exclusão do condômino nocivo do convívio condominial, fundamentando que seria o melhor a fazer, em razão das condutas e danos materiais em este vinha causando ao condomínio.

Na apelação, o condômino apelante, afirma que era vítima de perseguição pessoal pelo síndico, na qual lhe imputava atos que diz não ter cometido, assim o condomínio estava lhe fazendo cobranças absurdas. Diz ainda, que seu vizinho do andar superior, possuía cachorro que fazia muito barulho durante a noite, causando incomodo, por fim, afirma que suas correspondências eram violadas (BRASIL, 2010).

Outrossim, afirma que seus direitos fundamentais seriam afrontados, caso realmente fosse excluído do condomínio, respaldando que o interesse coletivo inexistente, sendo um dos fundamentos que a magistrada usou na sentença (BRASIL, 2010).

O recurso não foi provido, mantendo-se a sentença pelos seus próprios e jurídicos fundamentos, a relatora acrescentou, que como mesmo o apelante afirma que sofre perseguições, é visto que a relação de convivência é insustentável no condomínio. Ainda, o apelante não demonstrou fato de ter seu sossego noturno ser perturbado por um cachorro, refletir nas suas ações de vandalismo e desobediência as regras do condomínio, sendo que isto poderia se resolver de outras formas (BRASIL, 2010).

Observa-se transcrita na apelação a sentença proferida pelo juiz de

primeiro grau, com seus devidos fundamentos jurídicos e provas que foram acostadas nos autos, que contribuíram para o convencimento da relatora (BRASIL, 2010).

Em suma, a magistrada assim pondera ao direito de propriedade:

O condômino detém o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma. Todavia, em face da exegese do art. 19 da Lei 4.591/64, tal direito não é absoluto, de modo que só pode o proprietário fazer uso de seu imóvel, inclusive das partes comuns, de modo a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, sendo que a violação de qualquer dos deveres condominiais sujeita o infrator à adequação de seu direito de uso às regras contidas na convenção condominial. (grifos nossos) (BRASIL, 2010).

Assevera ainda, que diante das provas acostadas nos autos, inúmeros boletins de ocorrências, assembleias extraordinárias realizadas especialmente para tratar da conduta do condômino nocivo, advertências enviadas a sua genitora, nada destas soluções pareciam surtir efeitos, ou até mesmo efeitos contrário (BRASIL, 2010)

As condutas antissociais do presente caso, eram desde ruídos e sons sonoros excessivos, atos de vandalismos e até mesmo ameaça aos demais condôminos, conforme o depoimentos de alguns dos condôminos, comprovando as práticas abusivas e o temor sob não saber quais podiam ser as próximas reações deste condômino nocivo (BRASIL, 2010).

Diante de tais fatos relatados, a magistrada observou que a propriedade não estaria atendendo a sua função social, visto que, a convivência com aquele condômino nocivo estava prejudicando a tranquilidade no condomínio (BRASIL, 2010)

Destaca-se que os valores jurídicos, apontados na sentença, isto é, a segurança, sossego e dignidade humana, a magistrada os relaciona como sendo do interesse coletivo, ou seja dos demais condôminos, se sobressaindo ao direito individual, argumentando ainda que nenhum direito fundamental é absoluto, há que se adotar a teoria da ponderação dos bens (BRASIL, 2010).

Ao final, assim argumenta:

Assim, em que pese não haja previsão expressa a amparar a pretensão de exclusão do réu do condomínio autor, uma vez que o art. 1337 do CC/2002 não contempla tal possibilidade, pode o magistrado, verificando que o

comportamento anti-social extravasa a unidade condominial do “infrator” para as áreas comuns do edifício, levando o condomínio à impossibilidade de corrigir tal comportamento mesmo após a imposição do constrangimento legal – multa-, decidir pela exclusão do proprietário da unidade autônoma, continuando este com seu patrimônio, podendo ainda dispor do imóvel, perdendo, entretanto, o direito de convivência naquele condomínio.

Tal decisão vem amparada pelo art. 12 e art. 21 do Código Civil vigente, os quais permitem que o juiz adote as medidas necessárias a fim de impedir ou fazer cessar o comportamento contrário às normas da boa vizinhança. (BRASIL,2010).

Deste modo, a magistrada decidiu excluir o condômino da convivência com os demais condôminos, em razão de seu comportamento incompatível no condomínio.

#### 4.4.2 ANÁLISE JURISPRUDENCIAL NO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ

No segundo caso em que ocorreu a exclusão de um condômino considerado nocivo ao condomínio no sul do Brasil, se iniciou devido a um condômino ser preso em 2009 no interior do seu apartamento em Curitiba/PR, acusado dos delitos tipificados nos artigos 148 (sequestro), 149 (redução à condição análoga de escravo) e 213 (estupro) do Código Penal, que eram praticados contra as mulheres que eram contratadas para os afazeres domésticos, no ato de prisão foi ainda libertada uma empregada em que estava há dois dias presa no apartamento (BRASIL, 2012).

Houve muita repercussão nos jornais, em razão da natureza dos crimes que foram cometidos dentro da unidade condominial, portanto o condomínio foi alvo de muitos noticiários (BRASIL, 2012).

Após sua prisão, Sr. Domit de 78 anos, impetrou um pedido de habeas corpus, com base de que o crime de redução das pessoas à condição análoga a de escravo é de competência da justiça federal e não da justiça estadual como estava sendo encaminhado o processo, após trinta dias preso, foi concedido o pedido de habeas corpus, podendo responder ao processo em liberdade. (BRASIL, 2012)

Diante de tais fatos, os condôminos por não concordarem com a volta do Sr. Domit ao condomínio, ingressaram com ação de Obrigação de Não Fazer, para que o condômino que praticava tantas condutas reiteradas antissociais que afastavam a função social da propriedade fosse excluído da convivência com os demais condôminos. (BRASIL, 2012)

A ação movida pelo condomínio foi julgada procedente, determinou que o apelante se abstenha de usar/habitar sua unidade, ou seja, perder somente um dos seus direitos subjetivos de sua propriedade, na qual seria o direito de usar, em razão de suas condutas reiteradas antissociais (BRASIL, 2012).

O condômino excluído interpôs recurso de apelação em face da sentença que julgou procedente o pedido da ação de Obrigação de Não Fazer, improcedente o pedido da ação de indenização por danos morais pretendido pelo apelante; improcedente a anulatória de ato jurídico (BRASIL, 2012).

O apelante sustenta em sua defesa, que não há previsão legal para sua exclusão, sendo ainda que não há descrição e comprovação da falta grave, que ensejou sua exclusão, afirma que não são verdadeiras as acusações que estão lhe sendo feitas (BRASIL, 2012).

O acórdão foi proferido pela Décima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, que entendeu-se por legal a exclusão do condômino antissocial:

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO EDÍLIO 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. ASSEMBLÉIA GERAL REALIZADA. NOTIFICAÇÕES COM OPORTUNIZAÇÃO DO CONTRADITÓRIO. QUORUM MÍNIMO RESPETITADO (3/4 DOS CONDÔMINOS). MULTA REFERENTE AO DÉCUPLO DO VALOR DO CONDOMÍNIO. MEDIDA INSUFICIENTE. CONDOTA ANTISSOCIAL CONTUMAZ REITERADA. GRAVES INDÍCIOS DE CRIMES CONTRA A LIBERDADE SEXUAL, REDUÇÃO À CONDIÇÃO ANÁLOGA A DE ESCRAVO. CONDÔMINO QUE ALICIAVA CANDIDATAS A EMPREGO DE DOMÉSTICAS COM SALÁRIOS ACIMA DO MERCADO, MANTENDO-AS PRESAS E INCOMUNICÁVEIS NA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE DE FUNCIONÁRIAS QUE, INVARIAVELMENTE SAÍAM DO EMPREGO NOTICIANDO MAUS TRATOS, AGRESSÕES FÍSICAS E VERBAIS, ALÉM DE ASSEDIOS SEXUAIS ENTRE OUTRAS ACUSAÇÕES. RETENÇÃO DE DOCUMENTOS. ESCÂNDALOS REITERADOS DENTRO E FORA DO CONDOMÍNIO. PRÁTICAS QUE EVOLUIRAM PARA INVESTIDA EM MORADORA MENOR DO CONDOMÍNIO, CONDOTA 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). MANTENÇA. PECULIRIDADES DO CASO CONCRETO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

(TJPR - 10ª C. Cível - AC - 957743-1 - Curitiba - Rel.: Arquelau Araujo Ribas - Unânime - - J. 13.12.2012) (BRASIL, 2012).



Vale destacar, que o condomínio já havia esgotado toda a esfera administrativa, antes de adentrar com o referido processo, mesmo antes da prisão do condômino nocivo, este já retirava o sossego e segurança dos condôminos, devido a rotatividade de empregadas e escândalos na frente do prédio, dessarte que as vezes até a polícia era acionada para solucionar os casos em que Sr. Domit se negava a entregar os documentos das “empregadas” ou até mesmo quando dizia que não iria pagar pelo serviço prestado (BRASIL, 2012).

O livro de ocorrências foi aberto em 2006, para que fossem registrados todos os fatos que descumprissem as regras do condomínio, bem como a dignidade daqueles que ali vivem, sendo mais que a maioria dos fatos ali registrados eram sobre o condômino nocivo (BRASIL, 2012).

Foram feitas várias tentativas para notificar o Sr. Domit, pois este se esquivava em recebê-las, somente na assembléia extraordinária em que foi possível notificá-lo e lhe dado o prazo de quinze dias para apresentar defesa, permanecendo inerte (BRASIL, 2012).

Ainda, o condomínio aplicou a multa conforme o código civil estipula em seu art. 1.337, parágrafo único, que nos casos de comportamento reiterado antissocial, deverá o condômino antissocial pagar a multa até o décuplo do valor da taxa condominial, sendo que nem mesmo a multa inibiu que o condômino antissocial cessasse seus abusos (BRASIL, 2012).

Somente após a queixa de uma empregada que ficou quinze dias presa em seu apartamento, é que Sr. Domit foi preso, ressalta-se que no dia em que foi preso, foi encontrada uma “empregada” que estava presa há dois dias em seu apartamento. (BRASIL, 2012)

O relator assim descreve as condutas desviadas do Sr. Domit:

Destaca-se ainda que tais condutas, que mais do que antissociais, em tese, criminosas, ao que se notícia nos autos teriam sido igualmente praticadas em outro condomínio onde o requerido possuía propriedade, localizado no Balneário de Camboriú (fls. 625/634), demonstrando-se que não se trata de caso isolado, ou qualquer espécie de perseguição do apelado, como alega o apelante, mas revelador de uma personalidade desviada, anormal, voltada à prática contumaz de fatos atentatórios e até tipificados como crime, que de uma forma ou de outra acabaram produzindo reflexos nefastos na coletividade de indivíduos representados pelo condomínio autor de caráter residencial. (Grifos nossos) (BRASIL, 2012).

O relator fundamentou na tese de que a propriedade não possui caráter absoluto, estando limitada a sua função social, sendo ainda que a convenção condominial, regimento interno, o direito de vizinhança entre outros, contribuem para limitar o exercício de propriedade (BRASIL, 2012).

Ademais, argumentou que a convenção condominial, regimento interno, o direito de vizinhança, também impõem limites ao exercício do direito de propriedade.

O relator realça que mesmo sem a previsão em lei sobre a possibilidade de exclusão de condômino, há doutrinadores que apoiam tal possibilidade, bem como no enunciado 508 da V Jornada de Direito Civil, revela que o pedido de exclusão não é tão juridicamente impossível assim (BRASIL, 2012).

Nesta vereda, o relator argumenta:

Como se pode observar, em que pese o silêncio do legislador quanto à exclusão extrajudicial do condômino antissocial, houve previsão expressa de procedimentos administrativos que possibilitam a punição das condutas atentatórias, o que autoriza a dedução da pretensão em juízo podendo o julgador, preenchidas as formalidades legais, ou seja, esgotada a via administrativa, de acordo com as peculiaridades do caso concreto, restringir o direito de uso da propriedade. (BRASIL, 2012).

No entanto, esta restrição imposta pelo relator, apenas se limita ao seu poder subjetivo de usar, ou seja, não irá perder os demais poderes sobre a sua propriedade. (BRASIL, 2012)

Contudo, o direito individual do condômino antissocial sairá lesado da demanda, assim o relator se posicionou sobre a questão:

A função social da propriedade, resgatada pela Magna Carta, nada mais é do que a função de proteger o coletivo em detrimento do individual, ou sempre que existir conflito social, o legislador deverá resolver em favor da coletividade, ainda que em sacrifício do direito subjetivo. (BRASIL, 2012)

Desde modo, o relator fundamentou sua decisão de que o interesse da coletividade é de maior relevância, visto que, a lesão ao direito de vários condôminos contém maior impacto, sendo que o interesse individual quando oposto dos demais perde sua força, ainda mais no caso dos autos de que houve tantas perturbações aos demais condôminos, que sofreram tantas perturbações, sem falar que a segurança destes foram violadas (BRASIL, 2012).

Em análise da decisão, assim se manifesta o iminente relator:

Daí resulta que a tormentosa decisão como a do caso em tela, de retirar de um idoso como o requerido, o direito a habitar sua própria residência, somente se admite excepcionalmente, frente à inexistência de outras medidas administrativas que surtam o efeito necessário (BRASIL, 2012).

Observa-se, que o relator estava temeroso a negar o recurso, em razão de se tratar de pessoa idosa e por se tratar de uma decisão delicada em razão de retirar um dos direitos sob a sua propriedade, caso este de extrema relevância social. (BRASIL, 2012)

E complementa:

Note-se que a unidade condominial em questão, foi utilizada com evidente desvio de finalidade, pois, além de não cumprir com sua função social constitucionalmente prevista, servia como instrumento para prática de ilícitos criminais (em tese), civis e trabalhistas, através do qual o apelante saciava sua lascívia, contudo, transbordando os limites dos seus próprios direitos. (BRASIL, 2012).

Neste sentido, asseverou que a forma em que estava sendo utilizada a propriedade era inadmissível, tanto para os condôminos, tanto para suas vítimas, assim, a fim de dar um basta a tais fatos, no sentido de que o proprietário deve respeitar suas limitações em sua propriedade, para que os direitos alheios não sejam desrespeitados (BRASIL, 2012).

Em conclusão:

As testemunhas e informante, ouvidas em juízo, cujos depoimentos foram arquivados em mídia própria (CD-rom) em uníssono, confirmaram tudo que constou da exordial e mais, que foram centenas de mulheres vítimas do requerido e muitas delas não foram identificadas, além do que, em que pese reconheçam que após a sua segunda prisão, as práticas atentatórias cessaram, o apelante mantém-se hostil para com seus pares, confirmando-se que a manutenção da decisão de primeiro grau é medida que se impõe. (BRASIL, 2012)

Por fim, o iminente relator levantou que os crimes cometidos no apartamento do condômino antissocial são de natureza grave, pois vários direitos na propriedade do condômino foram violados, não sendo só condôminos, mas também das vítimas que eram atraídas pela proposta de emprego (BRASIL, 2012).

## 5 CONCLUSÃO

Após, ao presente desdobramento a respeito do condomínio edilício, denota-se que alguns condôminos possuem comportamentos reiterados incompatíveis com as normas, vindo a prejudicar a vida no condomínio. No entanto há poucas, ou melhor, dizendo raras situações litigiosas que envolvem este tema.

Como se nota, é um tipo de ação nova, sendo pouco divulgada esta possibilidade de limitação ao poder do condômino perante a sua propriedade. Tal questão se deve, pela ausência de legislações pertinentes ao tema, ou melhor, a omissão do legislador sobre tal possibilidade.

Percebe-se que o legislador ao aplicar apenas a sanção de multa foi ingênuo, pois já seria certo que na propriedade horizontal haveria algum condômino que de alguma forma se sentiria no direito de perturbar com determinada conduta os demais condôminos, iniciando uma grande disputa de território, de um lado a coletividade e do outro apenas um indivíduo.

Pode-se dizer que este tipo de propriedade já apresentava problemas de vizinhança desde o seu surgimento. Diante da solução de conflitos, entre os condôminos mesmo, ou seja, se mudar para não ser mais importunado pelo vizinho nocivo, ficou esta omissão na norma, se pode ou não um condômino ser excluído da convivência dos demais condôminos.

As multas estipuladas na norma na maior parte das vezes, não garantem o efeito desejado, pois sempre terá o inadimplente, que não paga nem a sua taxa condominial, quem dirá a multa, assim como terá pessoas de grande poder aquisitivo que pagará a tal multa e voltará a cometer as mesmas infrações..

A legislação do Brasil, que aborda o condomínio edilício já está ultrapassada, sendo que deveria acompanhar as constantes evoluções do direito, comparando com outros países que já adotam essa possibilidade de exclusão há muito tempo, resolvendo assim todas as dúvidas e cessando os comportamentos incompatíveis, com uma punição eficaz.

Deste modo, os legisladores deveriam cessar esta omissão do nosso direito positivo, para quem mora neste tipo de propriedade ter cautela e respeitar o

espaço, sossego e direitos dos outros condôminos. Pois um condômino com comportamento reiterado antissocial, provoca muitos problemas dentro do condomínio, pois gerará conflitos entre os condôminos, além de que irá desvalorizar os imóveis em questão.

Assim a limitação do poder sobre a propriedade do condômino é a melhor medida a ser tomada, diante da omissão na legislação, pois este apenas perderá o direito de usar o imóvel, podendo exercer os demais poderes sobre a sua propriedade, ou seja, não irá perder a propriedade, apenas o seu direito de morar nela.

Pois bem, limitando apenas o direito de propriedade, não se estaria violando nenhuma norma ou princípio, pois já consta estipulado na CRFB/88 que a propriedade deverá atender sua função social, não podendo ser usada para atos ilícitos e nem perturbação da coletividade, pois o direito do individual não pode se sobrepor ao direito da coletividade.

Por outro lado, é necessário tentar resolver os conflitos pela via administrativa, pelas sanções já impostas nas normas de convivência, para que em último caso, quando não houver mais jeito de ser resolvido o problema, é que se deve procurar o poder judiciário.

Então, é de suma importância que todas as infrações sejam registradas no livro de ocorrências, nas atas das assembleias, fazer as notificações para inibir a conduta reiterada, bem como proporcionar o prazo para defesa, registrar os boletins de ocorrências, para que se tenham provas suficientes que nenhuma fora eficaz para cessar os comportamentos antissociais.

No sul do Brasil, há apenas estes dois casos que constam em anexo, em que se excluiu um condômino da convivência com os demais, em razão de seus atos incompatíveis de se morar em condomínio, ainda as presentes decisões foram muito bem fundamentadas, ambas destacaram que a medida restritiva do direito de propriedade seria para o bem do direito coletivo, com atenção a função social da propriedade.

Por fim, conclui-se que a adoção de exclusão de condômino com condutas reiteradas antissociais é passível de ser tomada, para o bem da coletividade, com atenção a função social da propriedade no condomínio edilício.

## REFERÊNCIAS

ARONNE, Ricardo. Propriedade e domínio: reexame sistemático das noções nucleares de direitos reais. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

CAPEZ, Fernando. **Curso de Direito Penal: Parte geral**. 13 ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2009.

BRASIL, **Lei No 5.869, de 11 de Janeiro de 1973**. Dispõe sobre o Código de Processo Civil. Disponível em [www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br) – Acesso em 12 de abr. de 2015.

\_\_\_\_\_. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em [www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br) – Acesso em 14 de set. de 2015.

\_\_\_\_\_. **DECRETO-LEI Nº 3.688, DE 3 DE OUTUBRO DE 1941**. Dispõe sobre o Contravenções Penais. Disponível em [www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br) – Acesso em 20 de abr. de 2015.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 4.591 de 16 de Dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em [www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br) – Acesso em 15 de out. de 2015.

\_\_\_\_\_. **Lei Federal nº 10.406, 10 de Janeiro de 2002**. Dispõe sobre o Código Civil. Disponível em [www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br) – Acesso em 12 de abr. de 2015.

\_\_\_\_\_. **Supremo Tribunal Federal**. Súmula nº 260: A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos. Disponível em <http://www.stf.jus.br/portal/cms/verTexto.asp?servico=jurisprudenciaSumula> – Acesso em 01 de Abr. de 2015

\_\_\_\_\_. **Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**. APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. DIREITO CIVIL. COISAS. PROPRIEDADE. Exclusão do condômino nocivo. Impossibilidade convivência pacífica ante a conduta anti-social do condômino. APELO NÃO PROVIDO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70036235224, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Bernadete Coutinho Friedrich, Julgado em 15/07/2010) Disponível em [www.tjrs.jus.br](http://www.tjrs.jus.br) – Acesso em 10 de ago. de 2014

\_\_\_\_\_. **Tribunal de Justiça do Estado do Paraná**. 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. ASSEMBLÉIA GERAL REALIZADA. NOTIFICAÇÕES COM OPORTUNIZAÇÃO DO CONTRADITÓRIO. QUORUM MÍNIMO RESPETITADO (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 ASSEDIOS SEXUAIS ENTRE OUTRAS ACUSAÇÕES. RETENÇÃO DE DOCUMENTOS. ESCÂNDALOS REITERADOS DENTRO E FORA DO CONDOMÍNIO. PRÁTICAS QUE EVOLUIRAM PARA INVESTIDA EM MORADORA MENOR DO CONDOMÍNIO, CONDUITA ANTISSOCIAL INADMISSÍVEL QUE IMPÕE PROVIMENTO JURISDICCIONAL 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). MANTENÇA. PECULIRIDADES DO CASO CONCRETO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (TJPR - 10ª C. Cível - AC - 957743-1 - Curitiba - Rel.: Arquelau Araujo Ribas - Unânime - - J. 13.12.2012) Disponível em [www.tjpr.jus.br](http://www.tjpr.jus.br) – Acesso em 15 de Agosto de 2014 – F.

FRANCO, J. Nascimento. **Condomínio**. 5. ed. rev., atual. e ampl. com a lei 10.931/04 São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

GARCIA, Maria. **Desobediência civil: direito fundamental**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2008.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**. Volume V: direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2006.

KANT, Immanuel. **Fundamentação da Metafísica dos Costumes**. Trad. Paulo Quintela, 1986.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 10.ed. rev., atual. e ampl São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 9.ed. rev., atual. e ampl São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 4ª ed., São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1994.

LURCONVITE, Adriano dos Santos. O Princípio da Legalidade na Constituição Federal. Universo Jurídico, Juiz de Fora, ano XI, 28 de ago. de 2006.

Disponível em: <

[http://uj.novaprolink.com.br/doutrina/2647/o\\_principio\\_da\\_legalidade\\_na\\_constituicao\\_o\\_federal](http://uj.novaprolink.com.br/doutrina/2647/o_principio_da_legalidade_na_constituicao_o_federal) >. Acesso em: 11 de nov. de 2015

MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Limitações ao direito de propriedade**: de acordo com o código civil de 2002 e com estatuto da cidade. 3. ed. rev., atual e ampl. São

Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil brasileiro**. Direito das Coisas. 37ª ed. Atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2003.

MORAES, Alexandre de. **Direitos humanos fundamentais: teoria geral** (comentários aos artigos 1º a 5º da Constituição da República Federativa do Brasil - doutrina e jurisprudência. Coleção Temas Jurídicos, v. 3, 3. ed. São Paulo: Atlas, 2000.

MUCCILLO, Jorge A. M. **Propriedade imóvel e direitos reais**. Porto Alegre: Liv. do Advogado, 1992.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**. 2.ed. rev., atual. e ampl São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

PIOVESAN, Flávia. **Direitos humanos**. Curitiba, PR: Juruá, 2006. v.1.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

ROCHA, Olavo Acyr de Lima. **A desapropriação no direito agrário**. São Paulo: Atlas, 1992.

ROLIM, Luiz Antonio. **Instituições de direito romano**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.

ROSENVALD, Nelson. . **Dignidade humana e boa-fé no código civil**. São Paulo: Saraiva, 2005.

SARLET, Ingo Wolfgang. **Dignidade da pessoa humana e direitos fundamentais na Constituição Federal de 1988**. 3. ed. rev., atual. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2004.

SELL, Sandro César. **Comportamento social e anti-social humano**. Florianópolis (SC): Editora Digital Ijuris, 2006.

SILVA, Paulo Afonso. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. São Paulo: Malheiros, 10ª. ed., 1995.

SOARES, Danielle Machado, **Condomínio de Fato: incidência do princípio da economia privada nas relações jurídicas reais**. – Rio de Janeiro, Renovar, 1999

SOUZA, Agnaldo Celino de. **Condomínio em edifícios: manual do condômino : convenção, administração, modelos de atas e editais**. 5. ed. rev. e atual. de acordo com o novo Código São Paulo: Atlas, 2007.

VENOSA, Sílvio de Salvo, **Direito civil**. 7. ed São Paulo: Atlas, 2007. 5 v. (Coleção direito civil)

VENOSA, Sílvio de Salvo, **Direitos Reais**. 2ª ed. São Paulo: Ed. Atlas, 1998.



**ANEXO(S)**

**APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. DIREITO CIVIL. COISAS. PROPRIEDADE.**

Exclusão do condômino nocivo. Impossibilidade convivência pacífica ante a conduta anti-social do condômino.

**APELO NÃO PROVIDO. UNÂNIME.**

APELAÇÃO CÍVEL

DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

Nº 70036235224

COMARCA DE PORTO ALEGRE

JOÃO FILIPE ABREU DA SILVA

APELANTE

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GIOVANA

APELADO

## **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em negar provimento ao apelo.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além da signatária, os eminentes Senhores **DES.<sup>a</sup> ELAINE HARZHEIM MACEDO (PRESIDENTE E REVISORA) E DES. LUIZ RENATO ALVES DA SILVA.**

Porto Alegre, 15 de julho de 2010.

**DESA. BERNADETE COUTINHO FRIEDRICH,**  
Relatora.

## **RELATÓRIO**

**DESA. BERNADETE COUTINHO FRIEDRICH (RELATORA)**

Trata-se de recurso de apelação interposto por JOÃO FILIPE ABREU DA SILVA contra sentença que julga procedente ação cominatória ajuizada por

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GIOVANA, condenando-o a exclusão do convívio com os demais condôminos, bem como ao pagamento de R\$ 2.9397,78, a título danos materiais.

Em suas razões, o apelante afirma ser vítima de perseguição pessoal perpetrada pelo síndico do condomínio e por sua esposa, os quais lhe imputam a prática de atos que afirma não haver realizado.

Diz sofrer privações ao descanso e sossego em razão dos vizinhos que habitam o apartamento no piso inferior, os quais possuem cachorro de grande porte, ocasionando barulhos durante o período noturno.

Afirma haver sido violadas as suas correspondências, bem como o condomínio apelado efetuado cobranças irregulares e abusivas.

Aduz potencial afronta aos direitos fundamentais caso venha a ser compulsoriamente alijado de sua residência, inexistindo o afirmado “interesse coletivo” que fundamenta a sentença de procedência da ação.

Postula o provimento do apelo, julgada improcedente a ação ou, alternativamente, prorrogado o prazo lhe foi outorgado para deixar o imóvel.

Intimado, o apelado apresenta contra-razões. Postula o não provimento do apelo, mantida íntegra a sentença porquanto demonstrada a conduta anti-social do apelante ao perpetrar atos violentos e depredatórios ao patrimônio do condomínio.

Sobem os autos, vindo conclusos

Observado o disposto nos arts. 549, 551 e 552, do CPC, tendo em vista a adoção do sistema informatizado.

É o relatório.

## **VOTOS**

### **DESA. BERNADETE COUTINHO FRIEDRICH (RELATORA)**

Satisfeitos os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço do apelo.

Não prospera a inconformidade, merecendo ser mantida hígida a sentença hostilizada, pelos seus próprios e jurídicos fundamentos, os quais adoto, agora, como razões de decidir:

*“O motivo que ensejou o ajuizamento da presente ação repousa na suposta conduta anti-social adotada pelo réu João Felipe nas dependências do Condomínio autor.*

*(...)*

*O condômino detém o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma. Todavia, em face da exegese do art. 19 da Lei 4.591/64, tal direito não é absoluto, de modo que só pode o proprietário fazer uso de seu imóvel, inclusive das partes comuns, de modo a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, sendo que a violação de qualquer dos deveres condominiais sujeita o infrator à adequação de seu direito de uso às regras contidas na convenção condominial.*

*Na espécie, restou amplamente demonstrado que o comportamento adotado pelo réu João Felipe não se mostra compatível com o local e a destinação primordial conferida ao edifício por força da convenção condominial.*

*Os inúmeros boletins de ocorrências registrados contra o réu, acrescidos das reclamações de diversos vizinhos, registradas nas Atas das Assembleias Gerais Extraordinárias convocadas para tratar exclusivamente da conduta adotada pelo demandado, bem como as diversas advertências enviadas a este e sua genitora, co-ré, denotam a difícil e periclitante situação vivenciada pelos demais condôminos do edifício, os quais convivem com atos que vão desde a simples perturbação do descanso e sossego em razão de ruídos e sons de instrumentos eletrônicos de forma excessiva até ameaça e prática de atos de vandalismo.*

*Nesse sentido, os depoimentos das testemunhas Sabrina Silveira e Silva e Gilmar Gonçalves da Silva (fls. 189/194):*

*“J: Que você ficou sabendo e ouviu lá? T: o som, frequentemente colocava o aparelho de som na janela, volume muito alto.*

*J: Era muito seguido, qualquer horário? T: Sim, não tinha hora.*

*(...)*

*J: Algum outro fato atribuído a ele? T: Há um ano e meio atrás, nós temos um mural na entrada do prédio e ele quebrou o vidro deste mural na minha frente, estava eu e meu marido lá em baixo, eu fui recolher os cacos de vidro e ele disse “pode deixar que no outro dia a síndica recolhe”.*

*J: Quebrou como? T: Com soco.*

*(...)*

*J: Soube que a polícia esteve lá? T: Sim, soube. Ele ameaçou o vizinho de sair de faca, foi o esposo da Dona Lúcia, saiu de*

*facas no corredor ameaçando (...) eu fui uma das que chamei a polícia.*

*J: Você ou alguém tem temor dele? T: É uma situação bem constrangedora. Eu tenho uma filha menor de idade, eu não gosto que saia que não sabe o que vai acontecer.*

*(...)*

*J: Algum outro dano fora este de quebrar o mural, presenciou outro dano ao prédio? T: Presenciar não presenciei, mas vi, não ele fazendo, cadeado com cola, nós ficamos sem porteiro eletrônico, caixa de telefone aberto sem fios.*

*J: Quem pensou que fez isto, atribui a ele? T: Imaginei que sim pelos vários fatos que estavam ocorrendo no prédio, como no mural eu vi quebrar. Tem uma tela na entrada do prédio que a síndica que pintou, ele pegou a chave de fenda e rasgou fora a fora. O meu esposo estava junto. Eu estava fora do prédio e vi. É um prédio pequeno e não entra quase ninguém ali. Eu resido desde que nasci. A gente tem controle de quem entra e sai pra evitar ladrão, coisas assim.*

*PA: Se tomou conhecimento que ele tenha agredido mãe e irmão? T: Até que aconteceu o caso com a mãe e irmão dele, eu até trabalhava a noite e minha esposa estava em casa com minha filha, deu briga entre eles lá e o irmão dele se refugiou lá em casa, até arrombou a nossa porta pra fugir. Ele estava armado.*

*(...)*

*PA: Ele tinha instrumento nas mãos? T: Ele estava com uma faca nas mãos.*

*É inquestionável que a vida dos condôminos, no que diz respeito à segurança e paz de espírito, vem sendo vulnerada com as constantes perturbações causadas pelo réu, o que impede os demais condôminos de desfrutarem de tranquilidade dentro da área condominial.*

*Inferir de modo diverso seria vendar os olhos à realidade e permitir que apenas um dos condôminos imponha aos demais situação totalmente adversa ao propósito da coletividade condominial.*

*Portanto, tendo sido evidenciado, através do que está contido nos autos, o mau uso da propriedade pelo demandado, bem assim ante a nocividade dos atos praticados por este em relação aos demais moradores do edifício, deve ser cotejado o exercício do direito de propriedade com os demais valores jurídicos postos em consideração, tais como segurança, sossego e dignidade humana, os quais sabida e reconhecidamente devem ser resguardados nas relações de vizinhança.*

*A questão a ser enfrentada, então, diz respeito ao uso do direito condominial da propriedade.*

Na hipótese dos autos, muito embora tenha-se presente que nenhum direito fundamental é absoluto, há que se adotar a **teoria da ponderação dos bens**. Vale dizer, as normas constitucionais possuem idêntica hierarquia, mas os valores derivados dos princípios diferenciam-se, observado o peso desses valores e as circunstâncias do caso.

E entre os valores jurídicos postos em jogo, indubitável que a segurança e a dignidade humana devem ser resguardadas, de modo a serem impostas restrições ao direito de propriedade, já que o interesse coletivo detém supremacia em relação ao individual.

Assim, em que pese não haja previsão expressa a amparar a pretensão de exclusão do réu do condomínio autor, uma vez que o art. 1337 do CC/2002 não contempla tal possibilidade, pode o magistrado, verificando que o comportamento anti-social extravasa a unidade condominial do “infrator” para as áreas comuns do edifício, levando o condomínio à impossibilidade de corrigir tal comportamento mesmo após a imposição do constrangimento legal – multa-, decidir pela exclusão do proprietário da unidade autônoma, continuando este com seu patrimônio, podendo ainda dispor do imóvel, perdendo, entretanto, o direito de convivência naquele condomínio.

Tal decisão vem amparada pelo art. 12<sup>o</sup> e art. 21<sup>o</sup> do Código Civil vigente, os quais permitem que o juiz adote as medidas necessárias a fim de impedir ou fazer cessar o comportamento contrário às normas da boa vizinhança.

Ressalte-se que, em se tratando de medida judicial restritiva ao direito de propriedade, mais especificamente no que diz com a fruição do respectivo bem, é de ser adotada em caráter excepcionalíssimo, tal como espelha o caso dos autos, já que em risco o sossego, a integridade física e até mesmo a própria vida dos demais condôminos.

Aliás, o que deflui do processado é que o demandante está a carecer de tratamento médico-psiquiátrico, voluntário ou compulsório, já que suas atitudes denotam acentuados desvios de comportamento, o que está a reclamar atitude de algum familiar seu ou de quem eventualmente por ele se responsabilize.

Neste passo, tendo restado evidente nos autos que a forma como o demandado vem dispondo do seu direito de propriedade é nociva aos demais integrantes do condomínio, é de se acolher o pedido deduzido na exordial, a fim de excluir temporariamente o direito do réu fazer uso da sua unidade autônoma, bem assim alijá-lo do convívio condominial.

*Do mesmo modo, tenho que merece prosperar o pedido de indenização por danos materiais.*

*As fotos carregadas aos autos e os recibos de pagamentos acostados pelo autor demonstram os atos de vandalismo praticados pelo demandado no interior do condomínio e os valores despendidos por este para o conserto do que restou avariado (fls.60 a70;146 a147).*

*Ademais, em que pese o demandado negue a autoria dos danos e avarias, estes foram confirmados pelas testemunhas, demais moradores do edifício que, algumas vezes, presenciaram os fatos narrados na exordial.*

*Não há, portanto, como não imputar ao réu a responsabilidade pelo que resultou danificado, sendo certo que, de forma reiterada, o demandado violou os deveres condominiais.*

*Desta forma, é de se acolher o pedido formulado pelo demandante, a fim de condenar os réus, uma vez que a demandada Joeci é também proprietária do imóvel em questão em virtude do falecimento de seu cônjuge, genitor de João Felipe, ao pagamento da importância de R\$ 2.397,78, a título de danos materiais, conforme recibos acostados às folhas 74 a 82 dos autos.*

*Diante do exposto, pois, o juízo de procedência deste pleito é medida que se impõe.*

### **3 – Dispositivo**

*Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pleito formulado na presente **ação ordinária** ajuizada por **Condomínio Edifício Giovana** em face de **João Felipe Abreu da Silva e Joeci Pereira de Abreu**, aos efeitos de **excluir** o réu João Felipe do convívio com os demais condôminos do Condomínio autor, assinalando o prazo de até 30 dias para que venha a se retirar voluntariamente do imóvel, sob pena de o sê-lo compulsoriamente, permanecendo resguardado, entretanto, seu direito de dispor do imóvel, bem como **condenar** os demandados ao pagamento da importância de R\$ 2.397,78, a título de indenização por danos materiais, a ser corrigido monetariamente pelo IGP-M, a contar da data do ajuizamento da presente ação, acrescida de juros moratórios de 1% ao mês, a contar da citação.*

***Ante a sucumbência, condeno** os réus ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios ao patrono do autor que fixo em 20% sobre o valor da condenação, a ser devidamente atualizado pelo IGP-M, da presente data até o efetivo pagamento, atento às diretrizes do art. 20, § 3º, do*

*CPC. Tais encargos deverão ser suportados no percentual de 50% para cada demandado. Suspendo, todavia, a exigibilidade dos ônus sucumbenciais em relação ao réu João Felipe, uma vez que litiga sob o pálio da AJG.”*

A título de reforço de argumentação, acrescento que a própria narrativa fática apresentada pelo apelante, ao afirmar-se vítima de perseguições e agressões injustas por parte dos demais condôminos, denota a manifesta impossibilidade de sua permanência na unidade habitacional integrante do condomínio apelado.

De observar que eventuais perturbações causadas por animais de propriedade dos vizinhos demandam reclamações próprias à administração do condomínio, mas não justificam quaisquer atos de vandalismo, os quais, ainda que negados pelo apelante, são justificadamente atribuídos à sua autoria, com base em fortes indícios. Neste sentir, pode-se referir a diversos relatos de condôminos e à direta relação de causalidade entre as depredações e os conflitos havidos entre as partes; como, por exemplo, a quebra de vasos de plantas localizados em espaço no qual o apelante pretendia estacionar a sua motocicleta.

De dizer que não se mostra crível que os condôminos tenham, à unanimidade, deliberado pela propositura de ação almejando à exclusão do apelante, sem que efetivamente a convivência seja insustentável (fl. 49, Assembléia Geral Extraordinária datada de 06/11/07, especialmente convocada para esse fim). A anterior Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 18/10/2007, também especialmente convocada para tratar do comportamento do apelante, e as multas e advertência que lhe foram endereças, reforçam a tese apresentada na petição inicial (fls. 34, 36, 39 e 42). Outrossim, certamente não ocorreria intervenção pela Brigada Militar caso os seus membros não tivessem constatado conduta violenta por parte do apelante, fato que inclusive restou noticiado pela imprensa local (fl. 149).

Acerca da possibilidade e razoabilidade da exclusão do condômino nocivo, cumpre observar a lição de Álvaro Villaça Azevedo:

*“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 idéia de função social. A propriedade há de exercer-se, 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 condomínios, dos vizinhos e do meio ambiente.*

*(...)*

*Destaque-se, nesse passo, no mesmo sentido, a posição de Sílvio Salvo Venosa e de J. Nascimento Franco e Niske Gondo, pelo primeiro citados:*

*“Nossa conclusão propende para sentido de que a permanência abusiva ou potencialmente perigosa de qualquer pessoa no condomínio deve possibilitar sua exclusão mediante decisão assemblear, com direito de defesa assegurado, submetendo-se a questão ao Judiciário. Entender-se diferente na atualidade é fechar os olhos à realidade e desatender ao sentido social dado à propriedade pela própria Constituição. A decisão de proibição não atinge todo o direito de propriedade do condomínio em questão, como se poderia objetar; ela apenas o limita, tolhendo seu direito de habitar e usar da coisa em prol de toda uma coletividade. Quem opta por residir ou trabalhar em um condomínio de edifícios ou comunhão condominial assemelhada deve amoldar-se e estar apto para a vida coletiva. Do contrário, deve estabelecer-se ou residir em local apropriado conforme sua condição, estado e personalidade. A situação no caso concreto, contudo, exigirá o diligente cuidado do julgador, pois estarão em jogo dois interesses de elevado grau axiológico, quais sejam, o direito individual do proprietário e o direito do corpo coletivo condominial. Sopesando-se devidamente esses valores, atingir-se-á a solução jurídica e justa. J. Nascimento Franco e Niske Gondo (1944:244), em sua importante monografia acerca do condomínio em edifícios, não fogem a essa crucial problemática, sufragando exatamente a mesma tese ora esposta:*

*‘Possivelmente o legislador não quis enfrentar o problema temeroso de ferir o direito de propriedade sobre partes privativas do edifício. Rigoroso em outros pontos, o legislador foi muito tímido ao regular a utilização do apartamento da porta para dentro. Contudo o fato se repete em larga escala, reclamando solução, ainda que drástica, tal como a exclusão definitiva do condômino ou, pelo menos, a imposição de mudar-se para outro local. (...)’ “ (in Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil. Nov/Dez 2008. p. 57-58)*

Ao final, o apelo também não prospera no pertinente a prorrogação de prazo para a desocupação do imóvel, estabelecido na sentença em um mês a contar do trânsito em julgado. Isto porque, verifica-se que desde o ajuizamento da ação, em dezembro de 2007, o comportamento anti-social manifestado pelo apelante continua causando profundos incômodos aos restantes dos condôminos, evidenciando a urgência na efetivação do provimento jurisdicional.

Em face do exposto, voto no sentido de negar provimento ao apelo, mantida íntegra a sentença atacada.

**DES.<sup>a</sup> ELAINE HARZHEIM MACEDO (PRESIDENTE E REVISORA)** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES. LUIZ RENATO ALVES DA SILVA** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES.<sup>a</sup> ELAINE HARZHEIM MACEDO** - Presidente - Apelação Cível nº 70036235224, Comarca de Porto Alegre: "NEGARAM PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: REGIS DE OLIVEIRA MONTENEGRO BARBOSA

**Processo:** 957743-1 (Acórdão)

**Segredo de Justiça:** Não

**Relator(a):** Arquelau Araujo Ribas

**Órgão Julgador:** 10ª Câmara Cível

**Comarca:** Curitiba

**Data do Julgamento:** 13/12/2012 16:00:00

**Fonte/Data da Publicação:** DJ: 1023 22/01/2013

### **Ementa**

DECISÃO: ACORDAM os integrantes da 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos em negar provimento ao recurso de apelação, nos termos do voto relatado. EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO EDIFÍCIO 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. ASSEMBLÉIA GERAL REALIZADA. NOTIFICAÇÕES COM OPORTUNIZAÇÃO DO CONTRADITÓRIO. QUORUM MÍNIMO RESPETADO (3/4 DOS CONDÔMINOS). MULTA REFERENTE AO DÉCUPLO DO VALOR DO CONDOMÍNIO. MEDIDA INSUFICIENTE. CONDUTA ANTISSOCIAL CONTUMAZ REITERADA. GRAVES INDÍCIOS DE CRIMES CONTRA A LIBERDADE SEXUAL, REDUÇÃO À CONDIÇÃO ANÁLOGA A DE ESCRAVO. CONDÔMINO QUE ALICIAVA CANDIDATAS A EMPREGO DE DOMÉSTICAS COM SALÁRIOS ACIMA DO MERCADO, MANTENDO-AS PRESAS E INCOMUNICÁVEIS NA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE DE FUNCIONÁRIAS QUE, INVARIAVELMENTE SAÍAM DO EMPREGO NOTICIANDO MAUS TRATOS, AGRESSÕES FÍSICAS E VERBAIS, ALÉM DE ASSEDIOS SEXUAIS ENTRE OUTRAS ACUSAÇÕES. RETENÇÃO DE DOCUMENTOS. ESCÂNDALOS REITERADOS DENTRO E FORA DO CONDOMÍNIO. PRÁTICAS QUE EVOLUIRAM 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). MANTENÇA. PECULIRIDADES DO CASO CONCRETO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

**Íntegra do Acórdão**  
**Ocultar Acórdão** ▲

APELAÇÃO CÍVEL Nº 957.743-1 DA 22ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA.

APELANTE: JAMHAR AMINE DOMIT APELADO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RIO SENA E OUTROS.

RELATOR: DES. ARQUELAU ARAUJO RIBAS

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO EDIFÍCIO 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. ASSEMBLÉIA GERAL REALIZADA. NOTIFICAÇÕES COM OPORTUNIZAÇÃO DO CONTRADITÓRIO. QUORUM MÍNIMO RESPETITADO (3/4 DOS CONDÔMINOS). MULTA REFERENTE AO DÉCUPLO DO VALOR DO CONDOMÍNIO. MEDIDA INSUFICIENTE. CONDUTA ANTISSOCIAL CONTUMAZ REITERADA. GRAVES INDÍCIOS DE CRIMES CONTRA A LIBERDADE SEXUAL, REDUÇÃO À CONDIÇÃO ANÁLOGA A DE ESCRAVO. CONDÔMINO QUE ALICIAVA CANDIDATAS A EMPREGO DE DOMÉSTICAS COM SALÁRIOS ACIMA DO MERCADO, MANTENDO-AS PRESAS E INCOMUNICÁVEIS NA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE DE FUNCIONÁRIAS QUE, INVARIAVELMENTE SAÍAM DO EMPREGO NOTICIANDO MAUS TRATOS, AGRESSÕES FÍSICAS E VERBAIS, ALÉM DE ASSEDIOS SEXUAIS ENTRE OUTRAS ACUSAÇÕES. RETENÇÃO DE DOCUMENTOS. ESCÂNDALOS REITERADOS DENTRO E FORA DO CONDOMÍNIO. PRÁTICAS QUE EVOLUIRAM 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). MANTENÇA. PECULIRIDADES DO CASO CONCRETO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

VISTOS, relatados e discutidos, estes autos de apelação cível nº 957.743-1 da 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, em que figura como apelante JAMHAR AMINE DOMIT e apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RIO SENA E OUTROS.

#### RELATÓRIO

1. Cuida-se de recurso de apelação interposto em face da decisão de primeiro grau que julgou procedente o pedido da ação de Obrigação de Não Fazer, para determinar que o requerido se Abstenha de usar/habitar a unidade 901 do Condomínio Rio Sena; improcedente o pedido da ação de indenização por danos morais pretendido pelo apelante; improcedente a anulatória de ato jurídico; condenou o apelante no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em R\$ 6.000,00 (seis mil reais). (fls. 1146/1155)

1.1. Os embargos de declaração (fls. 1158/1164 e 1173/1190) foram rejeitados (fls. 1168/1169 e 1191/1192)

1.2. O apelante pretende a reforma da decisão alegando, resumidamente, que a lei não prevê a expulsão do condômino indesejado; é imprescindível a comprovação de infração grave; a sentença não especifica, exatamente, qual o tipo de perturbação praticada que resultou na sua exclusão; as acusações feitas contra o apelante são inverídicas; que o "quantum" indenizatório fixado à título de indenização por danos morais chega às raias do desrespeito; os honorários advocatícios estão exacerbados. (fls. 1193/1200)

1.3. Contrarrazoado o recurso. (fls. 1206/1262)

É relatório.

#### FUNDAMENTOS DE FATO E DE DIREITO BREVE RELATO DOS FATOS

2. Com a exordial os fatos foram assim descritos:

"No dia 21.09.2009, os moradores do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RIO SENA tiveram o desgosto de ver seu prédio ser alvo de investida policial que resultou na prisão de um de seus moradores (Sr. Jamhar Amine Domit ora Réu). As acusações contra aquele morador eram chocantes: o Réu, morador da unidade 901, estava sendo acusado da prática

dos crimes de estupro, cárcere privado e redução a condição análoga a de escravo.

As acusações eram tão graves que chamaram a atenção de toda a sociedade brasileira, vindo a fazer parte do noticiário nacional.

Segundo noticiaram os jornais, o apartamento do Réu "era um verdadeiro circo dos horrores".

Para lá trabalhadoras domésticas eram atraídas com anúncios de emprego pelo qual se ofereciam salários de "cerca de R\$ 1.200,00", sendo, que as inocentes trabalhadoras, ao "chegarem no apartamento, (...) tinham documentos retidos e passavam a ser ameaçadas e assediadas por Domit, que, muitas vezes, as trancava e deixava as vítimas sem comunicação." Uma das vítimas relatou ao meios de comunicação que: "ele chegava na cozinha, dava um empurrão. Dizia que tinha me contratado para que cuidasse dele, a casa não interessava".

Outra que: "sempre que ele chamava tinha um filme pornô".

E outra vítima relatou como o Réu se comportava no momento da contratação: "quando nós fomos lá para a cozinha, a primeira coisa, ele fez eu abrir a boca, ver meus dentes, ver meus seios, se eu tinha condições de trabalhar para ele."

[...] Ou seja, os crimes eram da maior gravidade e invariavelmente tinham cunho sexual.

O réu se beneficiava de sua condição econômica e da necessidade de trabalho de pobres mulheres para satisfazer todas as suas perversidades sexuais.

Com a prisão, de uma hora para a outra os moradores do CONDOMÍNIO AUTOR se viram arrastados em um escândalo de grandes proporções. Mas não só isso.

Constataram aquilo que já suspeitavam: o Réu é um sujeito perigoso, incapaz de conviver pacífica e socialmente com pessoas de bem.

A suspeita decorria das várias atitudes destemperadas, ameaçadoras e desrespeitosas do Réu com terceiros, moradores e funcionários do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RIO SENA, ora AUTOR.

[...] Como se mencionou no parágrafo anterior a prisão do Réu Jamhar Amine Domit foi só o ápice de uma vida desregrada.

Muito antes de sua prisão o Réu já praticava vários desmandos no interior de sua residência e nas partes comuns do Edifício Rio Sena aterrorizando e envergonhando todos aqueles que ali moravam e transitavam.

Só para se ter uma ideia, há alguns anos, diante das várias ameaças e badernas verificadas no interior da residência do Réu, diante dos gritos de mulheres desesperadas pelos corredores e elevadores do edifício, diante da verificação de visitas de carros de polícia em frente ao prédio com vistas a solucionar problemas do Réu com suas "empregadas domésticas", os moradores do Condomínio Edifício Rio Sena resolveram abrir um livro de ocorrências no prédio. Este livro de ocorrências revelou no decorrer dos anos todo o desvio comportamental do Réu.

[...] Em meados de 2006, funcionários e moradores se queixaram tanto à administração do Condomínio Edifício Rio Sena sobre os desmandos e problemas criados pelo Réu Jamhar Amine Domit que a então síndica determinou que se abrisse um livro de ocorrência, o qual deveria conter todas as ocorrências vivenciadas no interior daquele edifício.

Assim foi feito.

Analisando-se o conteúdo daquele livro de ocorrência se verifica que mais de 90% (noventa por cento) de seu conteúdo se refere ao Réu (o que já demonstra o quão insuportável é conviver com o mesmo).

Não bastasse a quantidade exagerada de problemas ocasionados pelo Réu, naquele livro consta também a gravidade das condutas praticadas por tal condômino seja em face de terceiros, seja em face de moradores do Condomínio Edifício Rio Sena.

[...] Além de todas estas ocorrências, ainda foram registradas no livro mencionado, outras reclamações relacionadas a assédio sexual praticado pelo Réu contra empregadas domésticas.

Além disso também encontra-se naquele documento relatos de problema ocorridos com candidatas em entrevista de emprego sendo que uma delas, a candidata relatou que "o proprietário durou mais de três horas na entrevista" sendo eu durante a entrevista "fez perguntas de foro íntimo e com insinuações de assédio sexual e que quando pedia para ir embora era impedida, pedindo inclusive que ela tocasse na sua genitália.

Como se vê, há vários anos os moradores do Condomínio Edifício Rio Sena são vítimas do desvio comportamental do Réu o qual utiliza indevidamente sua unidade para saciar o seu "apetite sexual".

Entretanto, deve se frisar que os perigos para os moradores do Condomínio Edifício Rio Sena estão cada vez maiores uma vez que o Réu está em uma ascendência no seu desvio comportamental, isto porque primeiramente, o Réu só assediava candidatas a emprego. Com o tempo passou a assediar mulheres que não eram candidatas a emprego e, mais à frente, passou a investir em face de moradoras do edifício."

#### PRELIMINAR TEMPESTIVIDADE DO RECURSO.

3. Não merece prosperar a preliminar de intempestividade do recurso, contida nas razões do recorrido, senão vejamos:

3.1. Aduz o condomínio autor, que o recurso é intempestivo em razão de ter sido interposto, antes da intimação da sentença dos embargos de declaração e, após proferida, o apelante não ratificou suas razões nem tampouco interpôs outro recurso.

3.2. Sem razão o recorrido, vez que inexistente necessidade de ratificação das razões recursais, após o julgamento dos embargos que, diga-se, inclusive foram rejeitados.

3.3. Neste sentido:

"COBRANÇA. CADERNETAS DE POUPANÇA. EXPURGOS INFLACIONÁRIOS. PLANOS BRESSER, VERÃO, COLLOR I E II.

1. TEMPESTIVIDADE DA APELAÇÃO. DESNECESSIDADE DE RATIFICAÇÃO OU REITERAÇÃO DO APELO INTERPOSTO ANTES DO JULGAMENTO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.

POSSIBILIDADE DA PARTE INTERPOR RECURSO EM QUALQUER MOMENTO DENTRO DO PRAZO RECURSAL. (...) (TJ-PR, AC 741904- 3, Rel. Des. Luiz Taro Oyama, J. em 08/06/11)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS.

PRIMEIRA FASE. RECURSO TEMPESTIVO. INTERPOSIÇÃO ANTERIOR À PUBLICAÇÃO DA DECISÃO DOS EMBARGOS À DECLARAÇÃO OPOSTOS PELA PARTE ADVERSA. (...) 1.

Diante das peculiaridades do caso, impõe-se o conhecimento do recurso, ainda que interposto antes da publicação da decisão dos embargos de declaração, haja vista ter se verificado a sua tempestividade, se contado o prazo a partir da publicação da sentença embargada, e a oposição dos aclaratórios pela parte adversa, o que leva a crer que a parte recorrente sequer tinha conhecimento dos embargos. (...)

(TJ-PR, AC 471617-8, Rel. Des. Luis Espíndola, J. em 06/08/08)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO E ABERTURA DE CRÉDITO EM CONTA CORRENTE.

INTERPOSIÇÃO DO RECURSO DE APELAÇÃO ANTES DO JULGAMENTO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AUSÊNCIA DE REITERAÇÃO. DESNECESSIDADE. PRECEDENTE.

TEMPESTIVIDADE DO RECURSO. PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO AFASTADA. (...) (TJ-PR, AC 354321-1, Rel. Des. Augusto Lopes Cortes, J. em 16/05/07)

"O fato da apelante, após regular intimação da sentença e no prazo legal, ter interposto o recurso quando pendente de julgamento os embargos de declaração opostos pelo apelado, não torna extemporânea a apelação, merecendo, destarte, o seu conhecimento. (...)" (TJPR - 7ª CCv - Ap Cível nº 581.802-2. Des. Ruy Francisco Thomaz, j. 04/08/2009, p. 31/08/2009).

3.4. Anote-se que o requerido, ao tempo da publicação da sentença estava sem representante nos autos, razão pela qual foi intimado pessoalmente (fls. 1170), cujo mandado foi juntado às folhas 1169v, em 25 de maio de 2012.

3.5. Ocorre que o condomínio opôs embargos de declaração, interrompendo o prazo para recurso (fls. 1173/1190) e antes de ser proferida decisão nesses embargos o

requerido protocolizou o recurso em apreço, razão pela qual, não havia se esgotado o prazo recursal.

3.6. Assim, não havendo falar em intempestividade por recurso protocolizado antes do prazo, rejeita-se a preliminar.

#### MERITUM CAUSAE

4. A lide em apreço, não bastasse a própria repercussão midiática causada pelos assombrosos fatos descritos na exordial, traduz uma pretensão de acentuada polêmica no campo doutrinário, face às necessárias interpretações dos dispositivos legais atinentes ao tema, sem correspondentes no Digesto Civilista anterior.

4.1. Trata-se da denominada "exclusão de condômino por reiterado comportamento antissocial", cujo silêncio da lei especificamente quanto à tal possibilidade, desagua em discussão doutrinária. Contudo, antes de adentrar no tema propriamente dito, é mister descer ao caso concreto, analisando-se os fatos ditos antissociais atribuídos ao réu Jamhar Amine Domit, senão vejamos:



4.2. Segundo constou da exordial, desde 2006, em razão de inúmeras reclamações feitas por funcionários e moradores do condomínio, houve por bem, a síndica, determinar a abertura de um livro de ocorrências, a partir de quando, o que se viu foi a preponderância de registros atribuídos a condutas praticadas pelo réu, vez que, das 34 (trinta e quatro) ocorrências, 22 (vinte duas) se referiam a ele, no período compreendido entre 03/10/2006 até 20/08/2009. (fls. 119/145, vol. 1)

4.3. A primeira ocorrência então registrada, em 03/10/2006 foi assim descrita:

"Nesta data veio até este condomínio a empregada do apto. 901, Ivonete, (haja vista que ela fora passar o final de semana na casa dos pais) até então para nós da portaria era empregada, segundo ela para receber saldo de seu pagamento, apanhar documentos pessoais (retidos pelo empregador) e suas roupas que deveriam estar na portaria, segundo ela que o Dr. Jamhar havia prometido assim proceder. Ao adentrar a portaria um cunhado dela entrou junto (estava do lado) Foi interfonado ao Dr. Jamhar o qual se negou a recebe-la usando termos (palavreado) inadequados e de baixo calão. Diante disso a já ex-empregada e o cunhado chamaram a Polícia Militar, chegou a viatura c/ dois policiais pediram para falar c/ o Sr. Jamhar. Novamente foi interfonado O Sr. Jamhar disse

"que não tinha nada o que falar", o policial pediu p/ mim porteiro (Luiz Carlos) que mandasse os pertences da Inovete sob palavrões de baixo calão mandou uma mochila e Ivonete conferiu, verificou que faltava a sua RG novamente foi interfonado e o documento foi enviado (via elevador de serviço, assim como a mochila anteriormente). A ex- empregada queria saber do seu pagamento novamente foi interfonado sob acusação de que a ex-empregada não fazia as coisas direito, que não tinha nada para receber e que..."Fosse receber na P.Q.P" que quebrava as coisas dentro de casa (apto.). E a Ivonete, o cunhado, e os dois policiais saíram dizendo que iriam até a delegacia formular queixa. Após dois dias ela veio receber R\$ 200,00 (duzentos reais) mas que o certo seria R\$ 430,00 (quatrocentos e trinta reais) mas o empregador só lhe pagou R\$ 200,00." (fls. 119/120)

4.4. Destaca-se que o condomínio alegou ter aberto o livro de registro, face ao crescente número de situações que, de constrangedoras, passaram a se demonstrar atentatórias à dignidade dos condôminos.

4.5. O que se evidenciou com o passar do tempo, foi uma desproporcional rotatividade de empregadas domésticas na residência do requerido, que segundo consta "[...]no ano de 2007 o Sr. Jamhar havia recebido 245 visitas de mulheres para entrevistas relacionadas ao emprego de doméstica[...]"(fls. 115

vol.1) as quais, após a instalação do livro de registro das ocorrências, passaram a noticiar os abusos por ele praticados.

4.6. Segundo consta, o requerido, ofertando trabalho com salário acima do mercado, atraía candidatas, inclusive de outras cidades, as quais, após ingressarem no emprego, passavam a ser destratadas, humilhadas, agredidas, física e verbalmente, além de terem sido relatados casos de assédio sexual, cárcere privado e retenção de documentos pessoais, senão vejamos:

"As 15:30 hs desceu com as malas a empregada (ex) do apto. 901, Valdicéia, desceu alegando que ia aguardar um taxi, o seu filho p/ ir embora, já que o Sr. Jamhar, a tratava com grosseria, teria assediado sexualmente a mesma, além de pedir (exigir) que a mesma acariciasse outra candidata a emprego, segundo ela (Valdicéia) a outra pessoa estava seminua, no que Valdicéia não concordou, logo após à noite conta ela que o Sr. Jamhar queria a todo custo que fosse dormir com ele.[...]" (fls. 129)

4.7. Com o agravamento das condutas que se reiteravam e se tornavam cada vez mais frequentes e atentatórias, o condomínio, após várias tentativas, em 02 de outubro de 2007, logrou êxito em notificar o requerido em

Assembleia Condominial, para que se abstinhasse de tais práticas, senão vejamos o conteúdo da notificação:

"Não é de hoje que os condôminos vêm percebendo que Vossa Senhoria têm tido a infelicidade de ter uma alta rotatividade de funcionárias do lar.

Nos últimos tempos, a rotatividade, de contratação de funcionárias domésticas tem se intensificado, sendo que as contratações, não se sabe por quais motivos, não tem durado muito tempo, e, invariavelmente, quando do término do contrato destas novas funcionárias, ou seja, na dispensa das mesmas, grandes confusões têm ocorrido, sendo que, em uma delas, até viatura da polícia militar foi acionada.

Ocorre que essa grande rotatividade de pessoas, está gerando insegurança a todas os moradores do condomínio, pois, por diversas vezes, essa grande movimentação prejudica a identificação das pessoas que adentram ao condomínio. Os porteiros não tem conhecimento de quem foi contratado pelo NOTIFICADO, tendo em vista a grande rotatividade de funcionários que o mesmo já contratou.

Sendo assim, os porteiros não sabem quem está autorizado a circular pelo condomínio.

Não fosse isso, por diversas vezes as funcionárias do NOTIFICADO descem do apartamento do mesmo em completo desespero, dizendo que foram agredidas verbal, e em alguns casos, até fisicamente, além do que reclama de que foram expulsas do apartamento.

Não obstante, reclamam aos moradores que presenciam os acontecimento, à síndica do condomínio

e aos porteiros, que o NOTIFICADO não permite que elas retirem seus pertences e que o mesmo não as remunera pelos serviços prestados. Muitas delas chama a prometer "vingança" pelos maus tratos e constrangimentos suportados pelas atitudes do NOTIFICADO.

Não são raras as vezes, que as ex-funcionárias são obrigadas a chamar a polícia para conseguir resgatar seus pertences. Em algumas ocasiões, as funcionárias demitidas, chamam seus familiares, que vem até a frente do condomínio, e com os ânimos exaltados, querem "resolver" a situação, o que acaba resultando em constrangimento maior ainda aos moradores do edifício. Na realidade o que tem ocorrido nos últimos tempos é uma sucessão de verdadeiros escândalos. Baixarias, agressões verbais, as quais, muitas vezes, tem como consequências ameaças físicas ao NOTIFICADO.

Não é preciso mencionar que tal situação está denegrindo a imagem e colocando em risco a integridade física de todos os condôminos e funcionários do NOTIFICANTE, deixando os mesmos, em estado de tensão constante. Cabe ponderar que, por conta disto, diante das ameaças devidas, o NOTIFICANTE não se surpreenderia se alguém tentasse atentar contra o patrimônio ou até mesmo, contra a vida do NOTIFICADO, colocando assim em risco todos os que por ali estiverem presentes." (fls.

165/166) sem grifos no original

4.8. Anote-se que o requerido se esquivava em receber tal notificação, o que somente ocorreu, como dito alhures, na Assembleia extraordinária realizada no dia 02/10/2007, conforme constou da respectiva ata:

"DISCUSSÃO DAS MEDIDAS A SEREM ADOTADAS EM RELAÇÃO AO CONDÔMINO DO APARTAMENTO 901 COM RELAÇÃO AOS VÁRIOS INCIDENTES RELACIONADOS À SUA UNIDADE CONDOMINIAL QUE CRIARAM (E CONTINUA CRIANDO) SITUAÇÕES CONSTRANGEDORAS AOS DEMAIS CONDÔMINOS, EM ESPECIAL PARA DISCUTIR A CONFIGURAÇÃO DO MESMO COMO CONDÔMINO ANTISOCIAL, AINDA MAIS PELO FATO DE QUE O CONDOMÍNIO JÁ TENTOU NOTIFICAR O RESPONSÁVEL PELA UNIDADE POR DIVERSAS VEZES, SEJA PELO CORREIO, SEJA POR OFICIAL DO CARTÓRIO, PARA CIENTIFICÁ-LO DAS TRANSGRESSÕES AO REGIMENTO INTERNO E AOS BONS COSTUMES, RESULTANDO TOTALMENTE INFRUTÍFERAS AS TENTATIVAS. Foi entregue pelo presidente ao Sr. Domit 2 (duas) notificações datadas de 02/10/2007, cujas cópias encontram-se anexadas e ficam fazendo parte integrante desta ata, pedindo o presidente em seguida ao Sr. Jamhar Amine Domit que assinasse o protocolo de recebimento das referidas notificações. Recusou-se o notificado (Sr.Domit) em assinar qualquer documento, pedindo então o Presidente à Secretária que

fizesse a leitura das notificações, na íntegra e com clareza, dando conhecimento dos termos ao Sr. Domit e a todos os presentes, sendo em seguida dito pelo

presidente ao Sr.

Domit que estava oficializada a sua notificação, pedindo que todos os condôminos presentes assinassem como testemunha da recusa da assinatura do notificado, no próprio corpo da notificação, deixando claro ao Sr. Domit que o condomínio lhe concedeu prazo de 15 dias para que apresentasse sua defesa por escrito." (fls. 156/157)

4.9. Segundo consta, o requerido, ao invés de reduzir suas investidas contras as candidatas e suas funcionárias, passou a agir da mesma forma contra condôminos, inclusive com uma menor, que na época contava com apenas 16 (dezesesseis anos), senão vejamos o contido na ata de assembleia:

"[...] Inicialmente, manifestou-se a moradora do apartamento 801, a qual informou aos demais moradores que veio morar no edifício há poucos meses e que logo no início de sua estadia aconteceu um fato envolvendo sua filha e o sr. Jamhar Amine Domit. Segundo a moradora do apartamento 801, logo nas primeiras semanas após sua mudança, uma de suas filhas de 16 anos de idade, desceu do elevador com o Sr. Jamhar no intuito de dirigir-se ao pátio do prédio para passear com seu cachorrinho. Segundo a mesma moradora logo que o Sr. Jamhar adentrou ao elevador o mesmo começou a olhar estranhamente para a sua filha e

tecer comentários nada agradáveis sobre sua beleza. Após descerem do elevador, o sr. Jamhar passou a perseguir a filha da moradora para ver onde ela ia. Assustada, sua filha rapidamente voltou ao apartamento de sua família com medo pelo modo estranho com que aquele morador havia se portado. Informa a moradora do apartamento 801 que sua filha ficou traumatizada após o ocorrido e que se recusa a dividir o elevador com aquele condômino, motivo pelo qual, sempre que tem que descer de seu apartamento interfone aos porteiros do prédio e questiona os mesmos se o Sr.

Jamhar está no prédio e, caso a informação seja positiva, se o mesmo está descendo o elevador. Se o morador estiver no prédio a sua filha, bem como a sua irmã, se recusam a sair do apartamento sem que alguém de sua família as acompanhe uma vez que tem medo que o Sr. Jamhar possa via a assediá-las novamente. [...]" (fls. 114)

4.10. Como resultante lógica das práticas ilícitas do requerido, sua prisão foi decretada, com instauração de ação penal, conforme se observa da decisão proferida em Habeas Corpus autuado sob o nº. 623.873-3, de relatoria do Des. Eduardo Fagundes, em que figura o recorrente como impetrante. Veja-se:

"I [...]. II - Em juízo de cognição sumária, retira-se dos autos que o paciente foi preso em 21.09.2009, por ordem da MM.<sup>a</sup> Juíza de Direito do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Juizado de Violência Doméstica e

Familiar contra a Mulher, sob a suspeita de ter incorrido, em tese, nos delitos tipificados nos artigos 148 (sequestro), 149 (redução à condição análoga de

escravo) e 213 (estupro) do Código Penal.

No caso em tela, o paciente Jamhar Amine Domit utilizava-se de jornal de grande circulação para aliciar trabalhadoras domésticas. As interessadas vinham seduzidas por proposta de emprego vantajosa, terminando, conforme inclusive por elas relatado (Autos de Pedido de Prisão Preventiva nº 2009.0016027-9 - fls.110/128), sendo privadas de sua liberdade, tendo seus documentos e objetos pessoais recolhidos, tipificando, em tese, o delito insculpido no artigo 149 do Código Penal. [...]". grifamos

4.11. Os fatos aqui narrados inclusive tiveram grande repercussão nacional, pois, vários meios de comunicação divulgaram o ocorrido. Confira-se:

"Empresário de 78 anos foi preso na manhã desta segunda-feira (21) em Curitiba acusado de prender mulheres em seu apartamento para assediá-las sexualmente. Policiais da Delegacia da Mulher conseguiram um mandado de busca, apreensão e prisão provisória graças à denúncia de uma vítima que alega ter ficado presa com o homem por 15 dias.

Além de prender o suspeito, os oficiais libertaram uma mulher que estava no apartamento do homem há dois

dias. Também foram apreendidos objetos eróticos, três carteiras de identidade e onze carteiras de trabalho. "ele fazia parecer uma proposta séria e oferecia salários de cerca de R\$1.200", diz a delegada Sâmia Cristina Coser, da Delegacia da Mulher". (Jornal Gazeta do Povo, 29/09/2009) (fls. 84/85).

"[...]". Os anúncios em jornais ofereciam, para empregada com experiência e sem filhos, para morar no emprego, salário superior a R\$1,2 mil. Logo depois que a candidata entrava no apartamento, ele trancava a porta e guardava os documentos da vítima, e passava a assediá-la, conforme detalhou a delegada. As câmeras de segurança do edifício registraram 117 candidatas. As que ele considerava feia, dispensava em poucos minutos. As outras ele as obrigava a assistir filmes pornográficos.

A delegada descobriu que uma das vítimas ficou presa no apartamento por mais de 15 dias, sem conseguir se comunicar. `Ela contou que tentou jogar bilhetes pela janela para avisar o porteiro, mas não conseguiu', complementou.

Na maioria dos casos, Jamhar não devolveu os documentos das vítimas. Ele as ameaçava dizendo que se fosse denunciado os usaria para prejudicá-las. Além disso, as humilhava dizendo que ninguém acreditaria nelas pois eram moças pobres denunciando um homem

rico, obviamente com interesses financeiros. [...]". (Paraná Online, 22/09/2009) (fls. 87/88).

4.12. O relaxamento da prisão, noticiado pelo apelante, ocorreu, única e exclusivamente, em razão do reconhecimento da incompetência absoluta da Justiça Estadual para julgamento da causa, vez que a prática, em tese, de crime de redução à condição análoga de escravo (art. 149 CP), impôs a remessa dos autos à Justiça Federal, com imperioso reconhecimento do constrangimento ilegal.

4.13. Porém, o Ministério Público Federal ofertou denúncia em face do réu, pela prática, em tese, de 13 (treze) crimes de redução à condição análoga a de escravo, 6 (seis), crimes de estupro e 5 crimes da prática de atos libidinosos diversos da conjunção carnal, em sua forma tentada, conforme demonstra o ofício de folhas 636/699. (vol. 4)

4.14. Conforme constou da referida denúncia, em cumprimento ao mandado de busca e apreensão, foram localizados na residência do autor, "[...] diversos documentos pertencentes a terceiros, entre eles 03 (três) documentos de identidade e 11 (onze) carteiras de trabalho [...]" (fls. 638), o que é corroborado pelas inúmeras ocorrências registradas em livro próprio do condomínio.

4.15. A denúncia foi recebida e expedido decreto de prisão preventiva, desta vez por juiz federal (fls. 707/716, 4º vol.), sendo descrita na peça acusatória as condutas delituosas, donde se extrai, "in verbis":

"I) Helena de Fátima Knopf: permaneceu reduzida à condição análoga à de escravo durante pelo menos dois meses ininterruptos do ano de 2004 (depoimento nas folhas 647- 651, 705 e 756-757 do inquérito); II) Norma Scalsavara: permaneceu reduzida a condição análoga à de escravo no período compreendido entre 01/09/2007 e 05/09/2007, bem como foi constrangida, nesse mesmo período, mediante grave ameaça, a praticar e a permitir que com ela fossem praticados atos libidinosos diversos da conjunção carnal, especificamente sexo oral e que o acusado esfregasse o pênis no corpo da vítima (depoimento nas fls. 182-184 do inquérito e representação através do depoimento e da formalização de boletim de ocorrência nas fls. 63-65 do inquérito); III) Graça Darling Dantas Britto: permaneceu reduzida à condição análoga a de escravo no período compreendido entre 17/09/2007 e 27/09/2007. Durante esse período, Jahmar Amine Domit tentou, ainda mediante violência e grave ameaça, constrangê-la a praticar ato libidinoso diverso da conjunção carnal, o que, todavia, não chegou a se consumar, por circunstâncias alheias à vontade do infrator

(depoimento nas fls. 594-598 do inquérito e representação nas fl. 39 do apenso X); IV) Joceli Muraro: permaneceu reduzida à condição análoga a de escravo durante alguns dias dos meses de maio e junho de 2008 (fls. 744-745 do inquérito); V) Daniele Martins: permaneceu reduzida à condição análoga a de escravo durante um dia do mês de dezembro de 2008 (depoimento nas fls. 754-755 do inquérito); VI) Ana Maria da Silva Mello: permaneceu reduzida à condição análoga a de escravo durante dois dias do mês de dezembro de 2008 (depoimento nas fls. 185-186 e fls. 749- 750 do inquérito); VII) Tamaris Cequinel Bell: permaneceu reduzida à condição análoga a de escravo durante dois dias do mês de dezembro de 2008 (depoimento nas fls. 267-268 do inquérito); VIII) Neusa Cristina Fogaça dos Santos: permaneceu reduzida à condição análoga a

de escravo durante treze dias do mês de dezembro de 2008 (depoimento nas fls. 647-651 e 681-684 do inquérito); IX) Cacilda Lopes Carvalho: permaneceu reduzida à condição análoga a de escravo no período compreendido entre 25/02/2009 e 19/03/2009 (fls. 719-720 do inquérito); X) Hilda Picinatto: permaneceu reduzida à condição análoga a de escravo no período compreendido entre 14/05/2009 e 30/05/2009. Durante esse período, Jamhar Amine Domit tentou, ainda, mediante violência e grave ameaça, constrangê-la a praticar ato libidinoso diverso da conjunção carnal, o que, todavia, não chegou a se consumar, por circunstâncias alheias a vontade do infrator (depoimento nas

fls. 07-19 e 741 do inquérito e representação nas fls. 1-13 do apenso V); XI) Vaneza de Carvalho: permaneceu reduzida à condição análoga a de escravo nos dias 08/06/2009 e 09/06/2009 (depoimento nas fls. 439-441 do inquérito); XII) Nelci Terezinha Palma Severino: foi constrangida, em 06/07/2009, mediante violência, a permitir que com ela fossem praticadas atos libidinosos diversos da conjunção carnal, especificamente 'obrigou Nelci a permitir que as mãos dele fossem passadas, por cima do casaco, nos seios e na barriga da vítima' e 'a permitir que uma de suas mãos (dele) fossem introduzidas na calça da vítima' (depoimento e representação nas fls. 54-57 do inquérito); XIII) Cláudia Vieira Leidens Hamasaki: permaneceu reduzida à condição análoga a de escravo no período compreendido entre 14/07/2009 e 29/07/2009, bem como foi constrangida, nesse mesmo período, mediante violência, a praticar atos libidinosos diversos da conjunção carnal, especificamente 'mediante insistentes puxões, obrigou-a a abraça-lo e a tocar em partes bem próximas de seu pênis' (depoimento e representação nas fls. 610-613 do inquérito); e XIV) Adriana de Pádua Machado: permaneceu reduzida à condição análoga a de escravo no período compreendido entre 17/09/2009 e 21/09/2009, bem como foi constrangida, nesse mesmo período, mediante violência, a praticar ato libidinoso diverso da conjunção carnal, especificamente 'obrigou-a, mediante gritos, agarrões e puxões de cabelo, a lhe fazer sexo oral' (depoimento e representação nas fls. 178-179 e 717-718 do inquérito)." (fls. 708/709, vol. 4º)

4.16. Aqui chegamos ao primeiro ponto de considerável relevância na análise do caso em apreço, que é a consubstanciação da conduta antissocial, ou seja, não se está tratando daquele condômino sisudo, calado, de pouca educação, ou de trato ríspido, mas sim, daquele que gera na coletividade, pânico, insegurança, repulsa, em razão da prática reiterada de atos atentatórios à dignidade dos seus pares.

4.17. Destaca-se ainda que tais condutas, que mais do que antissociais, em tese, criminosas, ao que se noticia nos autos teriam sido igualmente praticadas em outro condomínio onde o requerido possuía propriedade, localizado no Balneário de Camboriú (fls. 625/634), demonstrando-se que não se trata de caso isolado, ou qualquer espécie de perseguição do apelado, como alega o apelante, mas revelador de uma personalidade desviada, anormal, voltada à prática contumaz de fatos atentatórios e até tipificados como crime, que de uma forma ou de outra

acabaram produzindo reflexos nefastos na coletividade de indivíduos representados pelo condomínio autor de caráter residencial.

4.18. Cabe, portanto, ao Estado/juiz, em seu poder/dever de dizer o direito, a outorga de uma tutela jurisdicional, mais do que justa, efetiva, no intuito de resguardar

as garantias constitucionais individuais daquela coletividade, ainda que, resultem em mitigar parcela do direito de propriedade do réu, mais especificamente, quanto ao seu direito de habitação da sua unidade condominial.

5. Feitas essas considerações, versando a pretensão do condomínio sobre a possibilidade de restrição do direito de uso do apelante sobre seu bem imóvel, ciente do caráter polêmico que cerca tal questão, passa-se a análise do caso, frente direito material que regula o tema, senão vejamos:

5.1. A propriedade é um direito real, assegurado pela Constituição Federal, que confere ao seu titular o direito de usar, gozar, dispor, fruir, reaver nos termos do artigo 1.228 do Código Civil:

"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".

5.2. Contudo, hodiernamente, não mais vigora o caráter absoluto do direito de propriedade, haja vista que este sofre limitações advindas da lei, dos princípios e, até mesmo, da própria vontade do proprietário.

5.3. Portanto, a função social limita o exercício do direito de propriedade, que deve ser realizado em conformidade com a finalidade econômica e social do bem.

5.4. É o entendimento doutrinário:

"A função social se opõe ao exercício egoístico do direito de propriedade. As ações do proprietário se refletem na coletividade em que se vive. Por isso, deve haver respeito não só à vizinhança mas ao erga omnes. Hoje, o meio ambiente ecologicamente é bem de uso comum do povo, sendo essencial à qualidade de vida. Todos estes valores que atingem as gerações atuais e futuras devem, necessariamente, compor o exercício do direito de propriedade, inclusive valores históricos e artísticos.

A função social da propriedade se preenche de ações desenvolvidas com base nestes valores sociais".



(NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do. Posse e propriedade. Porto Alegre: Livraria do advogado, 2003, p. 116).

5.5. No caso em análise, prevê a convenção condominial, em seu artigo 8º, alínea "e", como um dos deveres do condômino "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." (f. 68).

5.6. Da mesma forma o Regimento Interno do Condomínio Edifício Rio Sena, no capítulo II que trata dos direitos e deveres dos condôminos, em seu artigo 2º, alínea a, determina:

"Artigo 2º - Constituem DIREITOS dos condôminos, e no que couber dos moradores, seus dependentes e empregados: a) Usar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o respectivo destino residencial da respectiva unidade autônoma, desde que não prejudiquem a solidez do edifício, que não causem danos aos demais condôminos e não transgrida as normas legais ou as disposições da Convenção do Condomínio [...]". (fls. 75).

5.7. Ainda, além das disposições da convenção condominial, regimento interno, "supra" citadas e outras tantas, o direito de vizinhança, também, impõe limites ao exercício do direito de propriedade. Veja-se o 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 locação do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança".

5.8. Aqui, cabe a ressalva de que a pretensão do apelado não é juridicamente impossível, conforme constou nas razões recursais, estando inclusive previsto no enunciado 508 da V Jornada de Direito Civil:

"508) Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, da CRFB e 1.228, § 1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2º, do CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia

prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal."

5.9. Destacam-se os dispositivos mencionados:

"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; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004) 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.

§ 1o O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convenionados 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 assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa."

"Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente

até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

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

5.10. Ainda, com relação a possibilidade do pedido, na doutrina, dentre outros, Maria Regina Pageti Moran (Exclusão do Condômino Nocivo, Ed. de Direito, 1996, págs. 321/322) e Silvio de Salvo Venosa (Direito Civil, Ed. Atlas, 2003, pág. 303), defendem, em tese, a possibilidade da exclusão do condômino nocivo.

5.11. Por sua vez, o festejado João Batista Lopes, como nosso Código Civil, não inclui expressamente como penalidade, a expulsão do condômino nocivo, realça que:

"De lege ferenda, seria cogitável a inserção de disposições ainda mais rigorosas, a exemplo do que ocorre em outros países, pondo os condôminos a salvo da presença indesejável de indivíduos nocivos à tranquilidade geral.

Enquanto isso não ocorrer, caberá à jurisprudência construir em cada caso, solução que melhor se ajuste aos princípios gerais de direito" (Condomínio, São Paulo, Rev. Dos Tribunais, 9ª ed., 2006, pág. 158).

5.12. É inquestionável que a questão é polêmica, daí porque o Ministro Felix Fischer em voto de sua relatoria sustenta:

"Com fundamento em autorizada doutrina, entendemos que é preciso mesclar essas duas posições para se concluir que, em matéria de direitos contidos na esfera do direito privado, é suficiente a inexistência de vedação expressa quanto á pretensão trazida a juízo pelo autor. Assim, ainda que inexista previsão expressa na lei (norma material) quanto ao tipo de providência requerida, se proibição não houver, estar-se-á diante de pedido juridicamente possível" (STJ, Recurso Ordinário em MS nº 13.684 DF, 5ª turma, j. 05.02.2002).

5.13. Outro não é o entendimento do renomado professor Moniz de Aragão:

"Sendo a ação o direito público subjetivo de obter a prestação jurisdicional, o essencial é que o ordenamento jurídico não contenha uma proibição ao seu exercício; ai, sim, faltará a possibilidade jurídica" (Com. ao Cód. de Processo Civil, Ed. Forense, II Vol. 2ª ed. pág. 508).

5.14 Continuando, arremata:

"Não havendo veto há possibilidade jurídica; se houver proibição legal não há possibilidade jurídica" (ob. cit. pág. 508).

5.15. Inclusive, existe quem defenda a aplicação do § 5º do art. 461 do nosso Digesto Processual Adjetivo à remoção do condômino antissocial com

sustentáculo nos artigos 12 e 21 do Código Civil.

5.16. Como se pode observar, em que pese o silêncio do legislador quanto à exclusão extrajudicial do condômino antissocial, houve previsão expressa de procedimentos administrativos que possibilitam a punição das condutas atentatórias, o que autoriza a dedução da pretensão em juízo podendo o julgador, preenchidas as formalidades legais, ou seja, esgotada a via administrativa, de acordo com as peculiaridades do caso concreto, restringir o direito de uso da propriedade.

5.17. Anote-se que a exclusão do condômino antissocial não ofende ao seu direito de propriedade, mas apenas restringe o seu direito de moradia naquela propriedade,

que permanece sob sua titularidade, podendo ainda dela dispor, ou seja, vender, alugar, doar, ceder gratuitamente, etc..

5.18. Trata-se de ponderação entre a garantia fundamental da função social da propriedade e a garantia constitucional da moradia e repita-se, não se está retirando do autor, seu direito à propriedade, mas apenas mitigando um dos direitos inerentes à propriedade, qual seja o de usar/habitar o bem.

5.19. O festejado Silvio de Salvo Venosa discorrendo a respeito da questão aqui enfocada, conclui:

"Nossa conclusão propende para o sentido de que a permanência abusiva ou potencialmente perigosa de qualquer pessoa no condomínio deve possibilitar sua exclusão mediante decisão assemblear, com direito de defesa assegurado, submetendo-se a questão ao Judiciário.

Entender-se diferentemente na atualidade é fechar os olhos à realidade e desatender ao sentido social dado à propriedade pela própria Constituição. A decisão de proibição não atinge todo o direito de propriedade do condômino em questão, com se poderia objetar: ela apenas o limita tolhendo o seu direito de habitar e usar da coisa em prol de toda uma coletividade (Direitos Reais, Vol. V, 12ª, 2012, pág. 366).

5.20. Outra não é a conclusão do Código Civil Comentado, coordenado pelo Ministro Cezar Peluso:

"Cabe, assim, a medida para retirar o condômino nocivo do edifício, para apreender objetos perigosos, que causem ruídos, ameacem a saúde ou o sossego dos demais condôminos ou a interdição de determinadas atividades

ilícitas. Tais medidas certamente farão cessar o ilícito, na maioria dos casos, Note-se que em tais casos perde o condômino o direito de usar a unidade, permanecendo, todavia, com a posse indireta e a prerrogativa de fruição, entregando-a à exploração lícita de terceiros" (ob. cit. 2007, Ed. Manole, 1204).

5.21. Aliás, como bem enfoca o Ministro Ruy Rosado de Aguiar, o juiz deve fazer uso da régua dos arquitetos de Lesbos, flexível e maleável, permitindo quando se meça os objetos, acompanhar seus contornos.

5.22. Essa é a régua da equidade, e diz mais ainda:

"E essa é, penso eu, a régua do juiz, pois este, quando for fazer a aplicação da lei, deve usar uma régua que lhe permita ajustar a sua decisão à hipótese de que ele está tratando, ajustá-la àquele caso, para fazer justiça no caso concreto. Nesse sentido, e equidade é um princípio e uma técnica de hermenêutica que deve estar presente em toda

aplicação da lei" ( In: Comentários ao Novo Código Civil, vol. XIII, Ed. Forense, 2004, pág. 335).

5.23. Isso resulta da técnica legislativa cuja edição de normas se dá por cláusulas gerais, ou seja, conceitos abertos, na hipótese e na consequência, fugindo da casuística, autorizando que o julgador adeque a situação fática à norma geral, como é o caso da função social da propriedade, a boa-fé objetiva, a dignidade da pessoa humana.

5.24. A função social da propriedade, resgatada pela Magna Carta, nada mais é do que a função de proteger o coletivo em detrimento do individual, ou sempre que existir conflito social, o legislador deverá resolver em favor da coletividade, ainda que em sacrifício do direito subjetivo.

5.25. O Direito Civil contemporâneo em fase de mudanças, de ebulição criativa modificatória, prestigia às cláusulas gerais, deixando o juiz de ser apenas "a boca da lei".

5.26. Tanto isso é verdade que o Novel Código Civil sufragou várias cláusulas gerais como dito alhures, a boa-fé objetiva, a função social da propriedade, a função social do contrato, a dignidade da pessoa humana, dentre outras.

5.27. As cláusulas gerais não estabelecem condutas, não são casuísticas, apenas

estabelecem valores, parâmetros de inteligência, deixando em aberto a emolduração da situação fática à norma extraída para caso concreto.

5.28. Como ilustração, vale lembrar que no direito comparado, na Argentina se permite o sequestro de apartamento no caso do condômino nocivo; no Uruguai, a norma autoriza a remoção dos inquilinos nocivos; a lei mexicana permite que o condômino nocivo seja obrigado a alienar seu apartamento em hasta pública; a legislação da Suíça, autoriza a exclusão do condômino que pratique falta grave com a venda judicial da unidade; a lei alemã, igualmente, permite a alienação obrigatória da unidade de condômino nocivo.

5.29. Finalmente, o próprio João Batista Lopes afirma que os dispositivos explícitos do Código Civil são insuficientes para reprimir a conduta do condômino nocivo, fato público e notório, sugerindo de "lege ferenda" a criação de novos dispositivos mais rigorosos, mas enquanto isso não ocorre, arremata, que "caberá a jurisprudência construir em cada caso, solução que melhor se ajuste aos princípios gerais de direito (Condomínio, Ed.RT, 9ª Edição, 2006, pág. 158).

5.30. Voltando ao caso dos autos, é de se relembrar que o condomínio autor convocou inúmeras assembleias para por em discussão a conduta praticada pelo requerido, abriu livro de ocorrências para registrar as práticas reiteradas, notificou o requerido de que estaria incurso nas sanções previstas para o condômino antissocial e culminou por decidir, em assembleia geral extraordinária, preenchido o quórum legalmente previsto (3/4), pelo ajuizamento da pretensão de sua exclusão. (fls. 113/116)

5.31. Destaca-se ainda, que tal assembleia foi objeto da ação anulatória em apenso, julgada improcedente em primeiro grau, não mencionada nas razões recursais em apreço, refletindo o conformismo do apelante, pacificando-se a matéria quanto a validade do ato.

5.32. A doutrina já se pronunciou a este respeito:

"Expressas em lei especiais, em regulamentos administrativos, e no próprio Código Civil, há numerosas limitações que se impõem coativamente aos proprietários.

Tais restrições têm como fundamento o interesse público, social ou coletivo, de um lado, e, de outro, o interesse de outros proprietários considerados

em função da necessidade social de coexistência pacífica.

[...]. Inspirando-se no interesse público, sacrificam interesses do proprietário sob o fundamento de que se devem subordinar àquele. [...].

São, verdadeiramente, limitações da propriedade, impostas em razão da

finalidade social de harmonia que a ordem jurídica procura assegurar, coordenando os direitos privados para que possam coexistir pacificamente. Tais medidas legais que regulam os direitos de vizinhança. Atingem, tão-somente, o exercício do direito de propriedade, não o afetando em toda a sua extensão. Ao contrário das restrições de Direito Administrativo, caracterizam-se pela bilateralidade. O vínculo é realmente recíproco. A limitação impõe-se igualmente a todos os vizinhos. As restrições fundadas no interesse da coordenação dos Direitos Privados estão presentes no Código Civil". (GOMES, Orlando. Direitos Reais. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 144/145). (grifos nosso).

5.33. E foi neste sentido que julgou a Meritíssima Juíza de primeiro grau, "in verbis":

"No caso concreto, havendo um conflito entre o direito individual de um único condômino e a da coletividade do condomínio, o Poder Judiciário deve resolver no interesse

coletivo, ainda que se sacrifique um direito subjetivo, uma vez que, do contrário, em não se tutelando o interesse da coletividade, estar-se-ia pondo em cheque, ainda que de forma indireta (ou seja, sem ordem judicial expressa, mas em consequência de seu não deferimento) uma pluralidade de direitos subjetivos (no caso em tela dos demais condôminos que permaneciam com seu direito de propriedade cercado ante o uso nocivo e não reprimido judicialmente da propriedade por parte do requerido).

A função social de propriedade garantida constitucionalmente também assegura uma exploração eficiente do imóvel a fim de propiciar o bem-estar coletivo. Assim sendo, também na Constituição Federal e nos direitos fundamentais encontramos parâmetros hábeis a demonstrar que o uso nocivo da propriedade por parte do requerido deve ser repellido.

É exatamente a tolerabilidade que extrai a essência para determinação da normalidade e anormalidade.

[...] Cumpre ainda ressaltar que embora em nosso direito pátrio não haja previsão expressa da possibilidade de expulsão de condômino proprietário, tal previsão legal não se faz necessária, uma vez que em se tratando de regra aplicável as relações privadas, em não havendo expressa proibição legal, não há vedação para sua prática, adotando-se as medidas necessárias, no caso o pedido judicial.

Demais disso, a possibilidade da expulsão do proprietário condômino encontra amparo no direito comparado. Nos países como Argentina e Espanha, há previsão na Lei para

expulsão temporária e na Alemanha e Suíça há até mesmo previsão de expulsão definitiva, já na França e Itália é possível a expulsão ser prevista na Convenção de Condomínio.

Por fim, não há que se falar que o requerido ficaria sem local para morar, haja vista que possui outros imóveis na cidade, podendo fazer deles sua moradia." (fls. 1152/1153)

5.34. A própria Carta Magna registra que "a propriedade atenderá sua função social", e a vida em condomínio edilício residencial representa nada mais nada menos que a convivência em uma micro-urbe, devendo prevalecer o interesse coletivo o bem estar, o sossego a segurança dos condôminos, em desfavor da conduta do condômino nocivo, antissocial, que abusa do seu direito e conturba o bom exercício da boa vizinhança.

5.35. Na grande rede, inúmeros textos sobre o tema tem sido publicados, indicando para a possibilidade de restrição do direito de uso, ao condômino antissocial, senão vejamos, a análise feita por André Luiz Junqueira:

Renomados doutrinadores estão se mostrando favoráveis a tese da exclusão do condômino nocivo. Citamos Hamilton Quirino Câmara, advogado da área imobiliária, que em sua obra Condomínio Edilício (2ª ed., pg. 159) expôs: "poderá o condomínio requerer em juízo a exclusão do condômino (ou

ocupante) nocivo, ou a proibição de seu ingresso no imóvel, com interdição temporária ou definitiva".

Marco Aurélio Bezerra de Melo, professor e defensor público, também afirmou em seu livro Direito das Coisas (pg. 262): "entendemos que a assembléia, com o quorum especial, previsto no caput (três quartos), poderá deliberar a interdição temporária do uso da unidade habitacional ou até mesmo a privação da coisa por parte do condômino ou do possuidor".

Para punir o condômino ou possuidor por seu comportamento, com a multa de 10 quotas ou exclusão, não basta que sua conduta seja proibida pela convenção do condomínio, seus atos devem causar incompatibilidade de convivência com os demais comunistas. Por isso, entendemos que o condômino/ocupante que cause transtornos insuportáveis pode ser proibido de ingressar no condomínio, uma vez que sua conduta não atende a função social da propriedade e prejudica gravemente o direito de propriedade dos demais.  
([http://jus.com.br/revista/texto/11342/possibilidade-de-](http://jus.com.br/revista/texto/11342/possibilidade-de-exclusao-de-condomino-anti-social)

[exclusao-de-condomino-anti-social](http://jus.com.br/revista/texto/11342/possibilidade-de-exclusao-de-condomino-anti-social))

5.36. E vai além:

"Basicamente, a exclusão de condômino/ocupante antissocial aborda dois direitos inseridos na Constituição Federal: o direito de propriedade e o direito de moradia.

O direito de propriedade é previsto na norma principal do Art. 5º da Carta



Suprema e repetido no inciso XXII do mesmo artigo. Da mesma forma, o direito à moradia também se encontra constitucionalizado, no Art. 6º caput. Ao excluir um condômino do convívio dos demais se exclui o seu direito de moradia, embora seu direito de propriedade permaneça, podendo vender ou alugar seu imóvel. Em outras palavras, admitir a exclusão do morador é ferir seu direito fundamental e social de moradia.

Mas do outro lado da questão, os outros condôminos que são obrigados a aguentar a conduta insuportável do vizinho podem se vir forçados a se abster de morar em seus imóveis e, até mesmo, vender seus imóveis para se livrar do incômodo. Sem considerar que os condôminos certamente encontrarão dificuldades de encontrar um comprador ou locatário para o seu imóvel, se este descobrir a presença de um condômino antissocial. Ou seja, obrigar os condôminos a "suportar o insuportável" é permitir que seus direitos fundamentais de propriedade e moradia sejam lesados.

O direito de propriedade dos vizinhos de um morador antissocial é sensivelmente lesado, na medida em que seus respectivos imóveis são desvalorizados. Afinal, quem alugará um apartamento cujo vizinho promove festas barulhentas ou que costuma invadir as vagas de garagens dos outros? Então chegamos a seguinte equação: o direito à moradia de um supera o direito de propriedade e de moradia dos

demais? Respondemos que não. Afinal, o condômino excluído não sofre uma desapropriação, tão somente perde o direito ao uso do imóvel, permanecendo com os outros poderes inerentes à propriedade (fruição, disposição e reivindicação).

Temos certeza que o Constituinte nunca teve a intenção de que os direitos fundamentais à propriedade e moradia fossem utilizados como proteção ao comportamento antissocial e insuportável de seus detentores.

Hoje, não se pode negar que os condomínios são grandes fontes de conflitos sociais, fato este que, por si só, obriga os interpretes da Lei a refletirem sobre os melhores meios de apaziguamento desses conflitos. (idem)"

5.37. Rigorosamente, inexistente no arcabouço probatório, prova inequívoca do lançamento das multas, contudo, além de não impugnado tal fato pelo apelante, restou amplamente demonstrado nos autos, inúmeros avisos de que as penas seriam impostas, o que, presume-se possa ter ocorrido.

5.38. No entanto, ainda em caso negativo, a questão em apreço possui tamanha peculiaridade que, mesmo se descumprida tal regra, inexistente outra medida judicial que possua o alcance necessário para a dissolução do presente imbróglio.

5.39. Explica-se: o Enunciado 508 da V Jornada de Direito Civil, mencionado acima, possui como premissa expressa

a "ineficácia da sanção pecuniária", ou seja, existem situações em que, independentemente do valor da multa, esta não seria suficiente para desestimular a conduta e cessar a prática.

5.40. Isso vale tanto para situações onde o condômino tenha significativa condição econômica, quanto para o devedor contumaz, que independente do valor da taxa condominial ou da multa, o pagamento dependerá do ajuizamento de ação de cobrança e, como é de sabença comum, "sabe-se lá" quando se efetivará sua quitação, ou trocando em miúdos quando "doerá no bolso do devedor".

5.41. Vem daí que, em um condomínio como o autor, de padrão classe média/alta, a aplicação da referida multa, limitada ao décuplo do valor da taxa, o que, pelas máximas da experiência indicam uma valor em torno de R\$10.000,00 (dez mil reais, se considerarmos uma taxa condominial de R\$ 1.000,00), não nos parece, a bem da verdade, suficiente para desestimular o requerido das práticas descritas na inicial.

5.42 Assim, como afirma Antonio Biase Ruggiero, citado por Deise Mara Soares:

"O suplício imposto aos moradores pelo mau uso, sobretudo quando convivem com vizinhos nocivos, escandalosos, imorais, barulhentos e loucos, vai continuar, se esse mau vizinho for rico. Em todos os países que cultivam o respeito ao ser humano, sobrepujando-se ao da santíssima propriedade, o morador de conduta nociva é desalojado, seja ele proprietário ou não. O projeto foi sensível ao problema, mas adotou solução elitista: o condômino ou possuidor, que, por causa de seu reiterado comportamento anti-social, tornar insuportável a moradia dos demais possuidores ou a convivência com eles poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo de suas contribuições. Então, aquela `insuportável convivência", ditada pelo reiterado comportamento anti-social, passará a ser suportável, com o pagamento do décuplo das contribuições condominiais.

Assim, suportabilidade ou insuportabilidade será uma questão de preço. A multa tornará suportável o que era insuportável" ( [http://jus.com.br/revista/texto/6584/direito de vizinhança-e-comportamento-anti-social](http://jus.com.br/revista/texto/6584/direito-de-vizinhanca-e-comportamento-anti-social)).

5.43. Com a devida e máxima vênia, um indivíduo que tenha praticado todos os delitos, em tese, descritos no vasto caderno sob análise, além das demandas trabalhistas e reparatórias que podem e devem se avultar, da agressividade para com os seus pares, descritas nas inúmeras atas assembleares, certamente, não se influenciará por uma simples multa condominial, razão pela qual, independentemente da

comprovação inequívoca de sua cobrança, excepcionalmente no caso dos autos, impõe-se a medida punitiva pretendida.

5.44. Daí resulta que a tormentosa decisão como a do caso em tela, de retirar de um idoso como o requerido, o direito a habitar sua própria residência, somente se admite excepcionalmente, frente à inexistência de outras medidas administrativas que surtam o efeito necessário.

5.45. Note-se que a unidade condominial em questão, foi utilizada com evidente desvio de finalidade, pois, além de não cumprir com sua função social constitucionalmente prevista, servia como instrumento para prática de ilícitos criminais (em tese), civis e trabalhistas, através do qual o apelante saciava sua lascívia, contudo, transbordando os limites dos seus próprios direitos.

5.46. Ora, não se trata de "fetichismo" ou sexualidade deturpada, limitada a "quatro paredes", mas desvios que extrapolavam os limites da propriedade, atingindo toda uma coletividade de famílias, as quais somente voltarão a normalidade, após o afastamento do "condômino antissocial" daquele local.

5.47. As testemunhas e informante, ouvidas em juízo, cujos depoimentos foram arquivados em mídia própria (CD-rom) em uníssono, confirmaram tudo que constou da exordial e mais, que foram centenas de mulheres vítimas do requerido e muitas delas não foram identificadas, além do que, em que pese reconheçam que após a sua segunda prisão, as práticas atentatórias cessaram, o apelante mantém-se hostil para com seus pares, confirmando-se que a manutenção da decisão de primeiro grau é medida que se impõe.

6. Quanto aos danos morais, o ponto devolvido não pode ser conhecido, na medida em que, além de inexistir pedido do autor nesse sentido, a matéria não foi sequer abordada na sentença de primeiro grau.

#### DOS HONORÁRIOS

7. Quanto aos honorários sucumbenciais, arbitrados em R\$ 6.000,00 (seis mil reais), melhor sorte não assiste ao recorrente, na medida em que a complexidade da causa, ressalvando que são três demandas em apenso, consideradas para o arbitramento, que a ação foi proposta em novembro de 2009; interposição de agravo de instrumento e realização de audiência com inquirição de três testemunhas (fls. 891/893);

8. Diante do exposto, e da ausência de demais questões devolvidas à apreciação desta Corte, é de se negar provimento ao recurso, mantendo-se a decisão vergastada.

**DECISÃO:**

ACORDAM os integrantes da 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos em negar provimento ao recurso de apelação, nos termos do voto relatado.

Participaram do Julgamento: Des. Luiz Lopes (Presidente com voto) e Des. Nilson Mizuta.

Curitiba, 13 de dezembro de 2.012.

ARQUELAU ARAUJO RIBAS Desembargador Relator