



SECOVISP

A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Tema: Condômino antissocial: como lidar com ocorrências que podem levar à sua exclusão

João Paulo Rossi Paschoal

Advogado, Assessor Jurídico e Professor Universitário
Mestre em Direito pela PUC-SP

I. A colocação do tema

- Parcela considerável da população urbana brasileira vive em condomínios edilícios;
- Os problemas de convivência e o desrespeito à normas condominiais são comuns e frequentes;
- Infelizmente, a recente pandemia causou uma “explosão dos transtornos mentais”;
- O controle de tais ocorrências por meio da aplicação de advertências ou multas pecuniárias, em escala progressiva, em muitos casos não é satisfatória;
- A ação de exclusão de condômino antissocial aparece então como um caminho a ser trilhado, em caráter excepcional.

A explosão de transtornos mentais preocupa e requer atenção permanente

Ligados a desequilíbrios químicos no cérebro e intensificados pela pandemia, casos de depressão e ansiedade sinalizam urgência nos cuidados psiquiátricos

Por **Abril Branded Content** Atualizado em 30 set 2022, 16h28 - Publicado em 16 set 2022, 13h17

A súbita mudança de rotina, o isolamento social, o medo e as incertezas desencadeados pela pandemia de Covid-19 agravaram a situação de quem convive com transtornos psíquicos, como ansiedade e depressão. Se antes da pandemia a Organização Mundial da Saúde (OMS) já alertava sobre o crescimento de mais de 18% dos casos entre 2005 e 2015,¹ estimando em mais de 300 milhões o número de pessoas com **depressão**, no Brasil as estatísticas cresceram ainda mais sob o impacto da Covid-19: quase 12% de brasileiros relataram ter recebido diagnóstico desse tipo no período pandêmico.²



Made for minds.

EM DESTAQUE Guerra na Ucrânia Eleições 2022

SAÚDE | GLOBAL

Saúde mental global piorou na pandemia, diz OMS

17/06/2022

Organização Mundial da Saúde registra aumento de 25% em casos de depressão e ansiedade. Covid-19 e medidas para conter avanço da doença impulsionaram doenças mentais.

A Organização Mundial da Saúde (OMS) pediu a todas as nações mais investimentos em saúde mental, após a pandemia de covid-19 gerar um aumento acentuado de problemas associados a esse tema em todo o mundo.

O Relatório Global sobre Saúde Mental divulgado pela OMS nesta sexta-feira (17/06), afirma que casos de depressão e a ansiedade aumentaram 25% no primeiro ano após o surgimento do novo coronavírus.

II. Base legal pertinente: a progressividade dos meios de controle

Código Civil. 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.

Continuação

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

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

Continuação

Código Civil. 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 quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.*

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

Continuação: um interessante julgado do TJSP ressaltando a importância da progressividade dos meios de controle

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO – CONDÔMINO ANTISOCIAL – EXCLUSÃO – MEDIDA GRAVE E PRECIPITADA, POR ORA – RECOMENDADA A PRÉVIA OBSERVAÇÃO DO DISPOSTO NO ARTIGO 1.337 DO CÓDIGO CIVIL E NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL – IMPROCEDÊNCIA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. Havendo elementos a demonstrar que o requerido se utiliza da propriedade de maneira nociva aos demais condôminos, possível a imposição de obrigação de não utilizar o imóvel, contudo, revela-se razoável que, previamente à determinação de exclusão do condômino, o mesmo tenha sido penalizado com as sanções pecuniárias do art. 1.337 do Código Civil e da convenção condominial (art.35). Evidente que, verificando-se que as sanções pecuniárias elevadas se mostraram ineficazes, havendo novos fatos, ou a reiteração dos atos graves do réu, o condomínio autor poderá novamente mover ação contra ele objetivando o reconhecimento judicial de sua exclusão, o que fica ressaltado. (TJSP - Apelação Cível 1005399-48.2021.8.26.0554; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/04/2022).

III. O transtorno de personalidade dissocial

- A **Classificação Internacional de Doenças Mentais (CID 10)** indica a “personalidade dissocial” (código F60.2);
- **Descrição:**

“Transtorno de personalidade caracterizado por um desprezo das obrigações sociais, falta de empatia para com os outros. Há um desvio considerável entre o comportamento e as normas sociais estabelecidas. O comportamento não é facilmente modificado pelas experiências adversas, inclusive pelas punições. Existe uma baixa tolerância à frustração e um baixo limiar de descarga da agressividade, inclusive da violência. Existe uma tendência a culpar os outros ou a fornecer racionalizações plausíveis para explicar um comportamento que leva o sujeito a entrar em conflito com a sociedade”.

Fonte: <http://www2.datasus.gov.br/>

Continuação

- **Características do transtorno de personalidade dissocial:**
 - ✓ Egocentrismo, vaidade, exibicionismo e senso de superioridade;
 - ✓ Dificuldade de discernir o errado e o certo;
 - ✓ Uso frequente de fraudes e mentiras;
 - ✓ Capacidade de manipulação;
 - ✓ Desrespeito às leis, normas de conduta e regras sociais;
 - ✓ Falta de empatia com outras pessoas;
 - ✓ Ausência de remorso quando causa danos;
 - ✓ Relacionamentos abusivos ou inexistentes;
 - ✓ Hostilidade e agressividade;
 - ✓ Dificuldade de aprender com os erros;
 - ✓ Ausência de preocupação com a segurança alheia e com a própria;
 - ✓ Atos impulsivos e inconsequentes.

IV. A importância de respeito à ampla defesa do condômino sancionado

- **Enunciado 92 da Jornadas de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal:** *“As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo”.*
- O constante na Convenção do Condomínio deve ser fielmente aplicado sobre a imposição das penalidades;
- A importância da documentação das ocorrências e do envio de notificações prévias.

V. Argumentos favoráveis à exclusão de condômino antissocial

- A **despatrimonialização do Direito Civil**: adequação do Direito Civil aos novos padrões interpretativos, a saber, a interpretação do Código Civil à luz da Constituição Federal - CF (dignidade da pessoa humana, solidariedade social, prevalência do coletivo sobre o individual);
- A **função social da propriedade** – art. 182, § 4º, da Constituição Federal;
- Os **princípios gerais de direito**: o termo “*ulterior deliberação da assembleia*” (art. 1.337, parágrafo único, do CC) indica a existência de uma escala progressiva de sanções, que poderia levar à exclusão, posto não ser dito que as providências do condomínio se esgotam apenas na aplicação das multas pecuniárias.

Continuação

- O **poder geral de cautela do juiz** - art. 297 do Código de Processo Civil – CPC;
- A **tutela provisória de urgência** nas ações cominatórias (obrigação de fazer ou não fazer) - arts. 300 e 497 do CPC;
- O **direito comparado** (Ex.: Espanha, Suíça, Argentina e Uruguai).

VI. Argumentos contrários

- **Princípio da legalidade:** falta de fundamento legal para a exclusão de condômino antissocial, pois a lei prevê sanções exclusivamente pecuniárias (arts. 1.336 e 1.337 do CC);
- As sanções pecuniárias não impedem a tomada de providências em outras esferas: responsabilização civil, administrativa ou penal;
- Dignidade da pessoa humana;
- Solidariedade que deve prevalecer na comunidade condominial.

Continuação

- A CF garante o **direito de propriedade** e diz que ninguém será privado da sua liberdade e dos seus bens sem o devido processo legal (art. 5º, LIV);
- A CF garante o **direito social de moradia** (art. 6º);
- Processualmente, faltaria **interesse de agir**, acarretando a carência da ação e a extinção do processo sem análise do mérito (art. 485, IV, do CPC).

VII. Única aparição do assunto em julgado do Superior Tribunal de Justiça

Ementa: RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANO MORAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. LEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO. PRETENSÃO EXERCIDA PARA DEFENDER INTERESSE PRÓPRIO. NATUREZA JURÍDICA DO CONDOMÍNIO. ENTE DESPERSONALIZADO. VIOLAÇÃO DA HONRA OBJETIVA. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. JULGAMENTO: CPC/15.

...

8. Hipótese em que se afasta o dano moral do condomínio, ressaltando que, a par da possibilidade de cada interessado ajuizar ação para a reparação dos danos que eventualmente tenha suportado, o ordenamento jurídico autoriza o condomínio a impor sanções administrativas para o condômino nocivo e/ou antissocial, defendendo a doutrina, inclusive, a possibilidade de interdição temporária ou até definitiva do uso da unidade imobiliária.

(STJ - REsp 1736593 - Rel. Min. NANCY ANDRIGHI - TERCEIRA TURMA - DATA DO JULGAMENTO 11/02/2020).

VIII. Alguns julgados favoráveis do TJSP

- **Apelação nº 0135761-28.2008.8.26.0000** – 28/11/12 – Rel. Des. Ramon Mateo Jr. (violência e agressividade);
- **Apelação nº 0003122-32.2010.8.26.0079** – 27/08/13 – Rel. Des. Flávio Abramovici (acúmulo de lixo na unidade autônoma);
- **Apelação nº 0021743-98.2012.8.26.0114** – 26/02/15 – Rel. Des. Vito Guglielmi (agressão física de funcionários, depredação de unidades vizinhas, depósito de resíduos fisiológicos em áreas comuns, utilização da unidade por terceiros para consumo de droga e acúmulo de lixo na unidade autônoma);
- **Agravo de Instrumento nº 2190542-09.2021.8.26.0000** - 12/01/2022 – Rel. Des. Luis Fernando Nishi (festas que provocam aglomerações no condomínio, colocando em risco à saúde e segurança dos demais condôminos e dos funcionários do edifício, face à grave pandemia do COVID-19);

IX. Alguns julgados contrários do TJSP

- **TJSP - Apelação 0009873-65.2009.8.19.0208** - 12/05/2010 - Sanção não prevista pelo legislador. Não justificada a aplicação de medida mais severa que a prevista no art. 1.337 do CC;
- **TJSP - Apelação 0042255-53.2009.8.19.0001** - 28/09/2010 - Impossibilidade - Pedido não tem amparo legal, já que a lei não prevê esse tipo de sanção, mas tão somente penalidades administrativas, como as dos artigos 1.336 e 1.337 do Código Civil;
- **TJSP - Apelação 0202117-30.2007.8.26.0100** -15/06/2018 - Condomínio. Ação de exclusão de condômino sob alegação de exploração de pensão na unidade condominial gerando prejuízos ao condomínio e aos demais condôminos. Ausência de previsão legal. Possibilidade de aplicação de multa (art. 1.337 do CC), precedida de notificação. Hipótese não verificada nos autos. Improcedência mantida. Recurso não provido.

X. Questões polêmicas que o tema suscita

- O pedido é de exclusão de uma pessoa em específico ou interdição do uso de toda a unidade?
- A ação ocasiona a perda da propriedade?
- Como ficam os familiares do condômino antissocial?
- Quem será o responsável pelo pagamento das despesas condominiais durante o período de interdição da unidade?
- Quem pode propor a ação? Só o condomínio? E os vizinhos diretamente afetados pelo comportamento antissocial?
- E a exclusão de ocupante, como é exemplo o locatário?
- Qual será a duração da pena de exclusão?

XI. Conclusões

- Ainda que existam julgados que concedam a exclusão, tal possibilidade ainda permanece sendo polêmica;
- É perceptível, ao menos junto ao TJSP, um viés de maior aceitação da medida em casos que se comprovem realmente excepcionais;
- A progressividade dos meios de controle deve ser fielmente respeitada e documentada, bem como o direito à ampla defesa do sancionado;
- Os atos antissociais dependem de prova robusta.

OBRIGADO!



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

