



**FACULDADE DE SINOP  
CURSO DE DIREITO**

**PRISCILA DA SILVA SANTOS**

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E A POSSÍVEL EXCLUSÃO DO  
CONDÔMINO ANTISOCIAL**

**Sinop/MT  
2021/2**

**PRISCILA DA SILVA SANTOS**

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E A POSSÍVEL EXCLUSÃO DO  
CONDÔMINO ANTISSOCIAL**

Monografia apresentado à Banca Avaliadora do Departamento de Direito, da Unifasipe, como requisito para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof.º Cesar Lisboa

**Sinop/MT  
2021/2**

**PRISCILA DA SILVA SANTOS**

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E A POSSÍVEL EXCLUSÃO DO  
CONDÔMINO ANTISSOCIAL**

Monografia apresentado à Banca Avaliadora do Curso de Direito - FASIP, Faculdade de Sinop como requisito para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Aprovado em 07/12/2021

---

**NOME**

Orientador Cezar Ferreira Lisboa  
Departamento de Direito - FASIP

---

**NOME**

Professor(a) Elisangela Marcari  
Departamento de Direito - FASIP

---

**NOME**

Professor(a) Fernando Ceolin  
Departamento de Direito - FASIP

## **DEDICATÓRIA**

Dedico este trabalho a todas as pessoas que durante a minha jornada tiveram próximos, fazendo esta conquista valer a pena.

A minha família por acreditar na minha capacidade, que foi o que me deu em alguns momentos, a esperança para seguir.

Em especial a minha mãe Cícera Maria da Silva e minha tia Maria Carmentilla dos Santos, pelos seus cuidados e dedicação, me dando ânimo e forças para seguir.

## **AGRADECIMENTOS**

Em primeiro lugar a Deus, que colocou em meu coração esse desejo em conseguir cursar um ensino superior apesar de todas as dificuldades que iria enfrentar no início meio e fim desta caminhada, mas assim como um pai nunca irá levar seu filho para ver a vitrine de uma loja de brinquedos sem a intenção de comprá-lo e dar ao seu filho, Deus jamais coloca um desejo nos corações de seus filhos impossível de ser realizado.

Também a minha família e meu namorado que estiveram comigo me apoiando e incentivando, aos meus pais que me ensinaram os primeiros passos da vida e a ser forte e determinada a alcançar meus objetivos.

As minhas amigas que demonstraram total cumplicidade e fidelidade durante esse 5 (cinco) anos desta jornada de crescimento a tornando mais leve, sou muito grata a vocês, Keyla Kesia, Larissa Leite e Viviane Gomes.

Por fim a todos que também indiretamente contribuíram para a realização deste trabalho e permitiram o enriquecimento de minha aprendizagem.

E cito ainda um versículo bíblico que nos diz: Não fui eu que ordenei a você? Seja forte e corajoso! Não se apavore nem desanime, pois, o Senhor, o seu Deus, estará com você por onde você andar".

SANTOS, Priscila da Silva. **Condomínio Residencial e a possível exclusão do condômino antissocial**. 2021. 51f. Monografia de Conclusão de Curso – FASIP – Faculdade de Sinop.

## RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo de estudo, a vida em condomínio residencial regida por normas regulamentadoras e o condômino antissocial. O tema é de suma importância haja vista a quantidade de condomínios fechados que existem na atualidade e quantos ainda estão sendo construídos ou com projeto aprovados para iniciarem as vendas e futuras obras. Sabe-se que para haver harmonia em tal ambiente os condomínios são regidos por normas internas, criadas pelos próprios condôminos. No mais, os moradores devem ser obedientes às regras e possuir uma boa convivência com os seus vizinhos. Assim trata-se da problemática questão do não cumprimento do estabelecido em convenção condominial e também conflitos entre moradores. A proposta procurou desenvolver sobre como são essas leis aplicadas em um condomínio residencial para um bom convívio social e quais as sanções aplicáveis a um condômino denominado como nocivo ao convívio com demais moradores, estabelecidas na legislação jurídica brasileira, além da convenção de condomínio, para solucionar conflitos provocados.

**Palavras-chave:** antissocial, condomínio, exclusão.

SANTOS, Priscila da Silva. **Condomínio Residencial e a possível exclusão do condômino antissocial**. 2021. 51f. Monografia de Conclusão de Curso – FASIP – Faculdade de Sinop.

### **ABSTRACT**

The present work aims to study life in a residential condominium governed by regulatory norms and the antisocial condominium. The theme is of paramount importance given the number of closed condominiums that currently exist and how many are still being built or with an approved project to start sales and future works. It is known that in order to have harmony in such an environment, condominiums are governed by internal rules, created by the owners themselves. In addition, residents must be obedient to the rules and have a good relationship with their neighbors. Thus, it deals with the problematic issue of non-compliance with what is established in the condominium agreement and also conflicts between residents. The proposal sought to develop on how these laws are applied in a residential condominium for good social interaction and what sanctions apply to a condominium named as harmful to living with other residents, established in Brazilian legal legislation, in addition to the condominium agreement, to solve conflicts provoked.

**Keywords:** antisocial, condominium, exclusion.

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>8</b>
<b>1.DA PROPRIEDADE E FUNÇÃO SOCIAL .....</b>	<b>11</b>
<b>1.1.Do condomínio.....</b>	<b>16</b>
<b>1.2.Da administração do condomínio .....</b>	<b>19</b>
<b>1.2.1.Do síndico .....</b>	<b>21</b>
<b>2.DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO .....</b>	<b>23</b>
<b>2.1.Direitos e deveres do condômino .....</b>	<b>30</b>
<b>2.2.Penalidades aplicadas aos condôminos .....</b>	<b>32</b>
<b>3.DO CONDÔMINO ANTISOCIAL .....</b>	<b>36</b>
<b>3.1.Aplicação de multa ao condômino antissocial.....</b>	<b>39</b>
<b>3.2. Da possibilidade de exclusão do condômino antissocial.....</b>	<b>40</b>
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>45</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>48</b>



## INTRODUÇÃO

No presente trabalho de pesquisa será abordado sobre a funcionalidade e normas presentes em um condomínio residencial, perante as normas impostas em leis brasileiras, o código civil prescrito, em sua convenção de condomínio estabelecida em assembleia bem como o seu respectivo regimento interno. Também será tratado e discorrido sobre como se é determinado a figura do condômino tido como antissocial perante a legislação brasileira e quais as são as penalidades/sanções que o mesmo poderá vir a sofrer, dentre essas, a expulsão do condomínio.

O cotidiano em condomínio é administrado por normas reguladoras, estabelecidas em convenção de condomínio e regimento interno próprio. Este trabalho de pesquisa procura desenvolver uma pesquisa sobre quais são as normas constituídas sobre condomínios edifícios e como essas mesmas leis são aplicadas para um bom convívio social, com o intuito de manter a harmonia no condomínio.

O meu interesse a esse assunto surge pelo negócio imobiliário ser muito próspero e lucrativo e os condomínios fechados estão sendo cada vez mais explorado e crescente nas áreas urbanas das cidades e que se essa imagem de harmonia, segurança e lazer de morar em condomínio fechado se forem desmoralizadas automaticamente o negócio que poderia ser próspero pode vir ao esfacelamento.

O presente trabalho de pesquisa justifica-se para enfatizar qual pode ser a solução e medidas existentes no ordenamento jurídico brasileiro, bem como na convenção condominial e regimento de condomínio, para solucionar e/ou diminuir conflitos causados por moradores infratores e antissociais, gerando assim uma desarmonia para com a convivência com os demais moradores.

Em um condomínio residencial, devido à proximidade das unidades autônomas e da necessária e inevitável interação social nas áreas comuns do mesmo, devem ser aplicadas medidas que objetive e zelem pela harmonia entre os moradores. Percebido isso, qual a

caracterização de um condômino tido como antissocial e quais são as ações necessárias adotadas?

Esta pesquisa tem por objetivo dissertar sobre como é um condomínio fechado e como as normas e regras regulamentadoras são aplicadas, bem como quais são as consequências específicas que sofre um condômino quando não colabora e não segue com o que é imposto no regimento interno e convenção condominial, expondo assim, o que é realmente um condômino antissocial perante o nosso Código Civil. E tem por objetivos específicos: explicar o que é convenção de condomínio; citar, mediante lei, os deveres e direitos de moradores de condomínio; definir o que é um condômino antissocial; identificar a possibilidade ou a impossibilidade da exclusão do condômino tido como antissocial; analisar a Jurisprudência pertinente;

Este estudo possui características de pesquisa exploratória com abordagem qualitativa e procedimento técnico, revisão de literatura. A coleta de dados para este trabalho será por meio de base de dados como Scientific Electronic Library Online (SciELO) e Google acadêmico, bem como trabalhos acadêmicos, com as palavras chaves condomínio, convenção e antissocial, com recorte temporal de 2002 a 2021.

No primeiro capítulo fala sobre propriedade e função social, discorrendo bibliograficamente sobre aspectos históricos relacionados ao conceito e significação de propriedade, bem como relatando sobre aspectos legislativos e constitucionais. Também, ainda nesta parte, relata sobre condomínio, relatando acerca de definição, legislação, constituição e classificação de condomínios, claro que, focando em condomínio horizontal, que é o foco desta pesquisa. Bem como, é discorrido sobre a administração. Nesta parte é abordado sobre como a administração do condomínio é definida e quais são suas funções

O segundo capítulo abordará sobre a criação e instituição da convenção de condomínio. Através deste documento, que será instituído pelos próprios condôminos, as principais normas e regras de administração e de relações sociais com os demais condôminos. Será discutido sobre as obrigações e direitos dos moradores de condomínios previstas no novo código civil brasileiro e também sobre as penalidades aplicadas aos condôminos pelo não cumprimento das normas e regras estabelecidas na convenção do condomínio.

Nessa ordem de pensamentos, será apresentada no terceiro capítulo sobre a definição do condômino antissocial. Pois, em um condomínio é bastante comum que em algum momento de convivência ocorram alguns desentendimentos, divergências, perturbação da harmonia e/ou problemas entre os condôminos, sejam eles gerados das infrações às normas/regras condominiais estabelecidas na convenção ou devido aos desvios de conduta e

condutas nocivas estabelecidas e não estabelecidas na convenção de condomínio ou regimento interno do próprio condomínio.

Dessa forma, o quarto e último capítulo discorrerá sobre esse contexto problemático do condômino antissocial e ainda não muito discutido no âmbito jurídico brasileiro, onde surge a questão de quais são as penalidades/sanções aplicadas a esse condômino e sobre a possibilidade ou não da exclusão do condômino nocivo, como uma maneira de reestabelecer a harmonia condominial.

## **1. DA PROPRIEDADE E FUNÇÃO SOCIAL**

A função social inclui o uso da propriedade urbana ou rural de acordo com os objetivos sociais de uma determinada cidade. A função social impõe limites aos direitos de propriedade de forma a garantir que o exercício desse direito não prejudica o interesse coletivo. Ou seja, o direito de uma sociedade supera os direitos privados de um cidadão, inclusive no tocante a sua propriedade privada.

A expressão propriedade contém uma carga ideológica que é o resultado de seu desenvolvimento histórico, que de alguma forma representa a trajetória da própria sociedade humana com suas complexidades e contradições. Em suas formas coletivas ou privadas, a propriedade é o principal veículo da economia e da política, e seus constrangimentos conceituais e sua reafirmação fazem parte das relações estreitas entre as forças da sociedade, levando a uma parte significativa dos conflitos que afligiram e afligem humanidade (SANTOS, 2013).

Com base em sua evolução histórica, o conceito de propriedade evoluiu ao longo do tempo por meio de ansiedades sociais e necessidades econômicas, fazendo com que a propriedade fosse vista como completa e operando estritamente apenas fracamente para o bem coletivo (SIQUEIRA e MERCADANTE, 2020). Houve tempos em que havia apenas direitos de propriedade - o direito de possuir coisas pessoais, uma vez que o homem não estava vinculado à terra, quando levava uma vida errante. Depois vieram os imóveis privados, que são propriedade coletiva, visto que são compartilhados por tribos ou clãs devido ao culto de santos e ancestrais. Pode-se dizer que além da adoração aos ancestrais e aos sábios, outro motivo pelo qual as pessoas se interessam pela reparação de propriedade, e em decorrência do surgimento e compra de imóveis, é o desenvolvimento de técnicas agrícolas emergentes o que obriga as pessoas a permanecerem mais tempo na mesma propriedade, até que ela se torne

permanentemente anexada, criando assim, inevitavelmente, um edifício oposto à posse (CARVALHO, 2005; HENKES, 2004).

Como o próprio nome sugere, trata-se de um "co-domínio"; uma comunhão de exercício de propriedade, caso em que a coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes (GRECO, 2015, P.11 *apud* PEREIRA, 2014, P.151).

Propriedade, um fenômeno complexo, tem inúmeras definições. O seu conceito só pode ser compreendido através de um estudo multidisciplinar, uma análise dinâmica em que os vários aspectos se complementam e permitem sempre novas perspectivas de abordagem. A propriedade é um fenômeno que acompanha a vida humana desde os tempos antigos. No entanto, o termo herdado de nós limita nossa compreensão de sua amplitude e dinamismo (MENDES, 1994).

Em sentido amplo, a propriedade pode ser definida como o domínio ou qualquer direito patrimonial. Esse conceito vem do direito das coisas, pois as regras da propriedade estão ligadas diretamente ao direito das coisas, sendo um direito sobre as coisas corpóreas, a propriedade literária, científica e industrial. O titular pode então utilizar a coisa, ou destruí-la, gravá-la ou praticar outros atos de sua disposição. Pensando no sentido estrito máximo, a propriedade pode ser definida como só domínio. (MIRANDA, 2012, p. 66-70).

Os direitos de propriedade são considerados o mais amplo de todos os direitos reais; como disse, é um direito realmente excelente, ou um direito fundamental na prática. As ideias de "meu" e "seu" sempre acompanham o homem, levando à afirmação de que a tendência de querer, de conquistar, de aceitar e de ter está sempre intimamente ligada à natureza humana (CARVALHO, 2005).

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, Art. 5).

A afirmação do direito à propriedade como direito fundamental encontra-se atualmente em diversos textos constitucionais e tratados internacionais. Ressalte-se, no

entanto, que essa condição, bem como a significação e a abrangência que lhe são atribuídas, constituem uma questão que está no cerne do debate político-constitucional de maior impacto do século XX (LEAL, 2012).

As restrições legais surgem da crescente importância do interesse público, que deve inevitavelmente prevalecer sobre os interesses privados. Essas restrições baseadas na supremacia estão aumentando diariamente estão incluídas em leis dispersas, regulamentos administrativos, Código Civil, entre outros (SILVA, 2006).

Leis constitucionais e mesmo de direito consuetudinário impõem limites ao direito do titular de uso, gozo e disposição, a fim de respeitar os direitos dos vizinhos e o interesse público, bem como fatores importantes como o direito à vida, direitos humanos e direito à habitação. O direito de propriedade é absoluto no sentido de que, considerado em conjunto, é ao mesmo tempo o direito de usar, desfrutar e dispor de bens (CARVALHO, 2005). De acordo com a Lei 10406 de 2002, temos que:

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

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

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

§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.

Art. 1.229. A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las.

Art. 1.230. A propriedade do solo não abrange as jazidas, minas e demais recursos minerais, os potenciais de energia hidráulica, os monumentos arqueológicos e outros bens referidos por leis especiais.

Parágrafo único. O proprietário do solo tem o direito de explorar os recursos minerais de emprego imediato na construção civil, desde que não submetidos a transformação industrial, obedecido o disposto em lei especial.

Art. 1.231. A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário.

Art. 1.232. Os frutos e mais produtos da coisa pertencem, ainda quando separados, ao seu proprietário, salvo se, por preceito jurídico especial, couberem a outrem.

Dadas as importantes controvérsias que marcaram o século passado, é conveniente examinar os fundamentos que tradicionalmente têm levantado o reconhecimento da condição do direito de propriedade para compreender não apenas sua localização no quadro do constitucionalismo, mas também verificar quais elementos de seu conteúdo ainda existem e estão presentes hoje (LEAL, 2012).

Mostra que o proprietário do condomínio é livre para exercer seus direitos patrimoniais. No entanto, essa liberdade não é exaustiva, deve respeitar a função social da propriedade, bem como os direitos dos vizinhos. O exercício de seus direitos não pode infringir os direitos de terceiros (SILVESTRE e OLIVEIRA, 2016).

As funções sociais criam riquezas. A propriedade é, pelo menos nesse sentido, uma função social, pois todo instituto é uma associação resultante de sua estrutura e de sua função. Portanto, não é preciso falar de um espaço mínimo, que a propriedade de cada indivíduo irá arrecadar, para não ser afetado pela promoção dos interesses sociais. Ao contrário, a função social é capaz de moldar o estatuto exclusivo da natureza, constituindo, como a teoria mais bem sustentada, o título legítimo, a causa, a base de atribuição de poder ao proprietário. Portanto, a propriedade não está de acordo com interesses sociais relevantes, não é digna de tutela e, nesta condição, não há prioridade da função social sobre a segurança pela propriedade (TEPEDINO, SCHREIBER, 2005).

Como resultado, a propriedade privada contemporânea, afinal, apresenta novas linhas sustentadas por dois princípios: a capacidade do proprietário de exigir a negligência dos atores passivos na intervenção do objeto e sua obrigação de transformá-lo para melhor, em benefício do coletivo, de modo que seja função de interesse social satisfatório, de natureza subjetiva, decorrente das próprias características do bem (FILHO, 2012).

A capacidade e obrigação do Estado de interferir na propriedade privada é o resultado de um processo histórico, bem como da evolução do próprio conceito de propriedade e do desenvolvimento e complexidade das limitações da propriedade privada. As instituições também são o resultado de fatos históricos e fatos que refletem nas projeções normativas atuais e nas ideias que prevalecem na sociedade (SANTOS, 2013).

Ou seja, o coletivo supera o individual.

O direito de propriedade, considerado um dos direitos mais duradouros da história da humanidade, encontra sua estrutura conceitual nos direitos atribuídos ao titular desse direito de usar, desfrutar, dispor e reclamar a propriedade. O anterior torna este direito possível com as características de um direito absoluto e ilimitado que uma pessoa tem sobre o seu, e mesmo nos casos em que esse direito seja questionável e sua continuidade violada, esse direito se mostrou flexível e modificável. E porque a ressuscitação não é uma prioridade, reforça que já a legaliza como um direito humano natural. Por outro lado, na construção de uma rede que protege esse direito, outros direitos de propriedade humana têm sido historicamente de natureza hierárquica, sugerindo que os direitos de propriedade são de fato um "super direito" e que esse direito tem sido a base de um modo de vida desde então o advento da modernidade, o modo de vida burguês, e podemos dizer que sem esse direito o mundo capitalista entraria em colapso. É claro que a propriedade privada passou por inúmeras mudanças ao longo da história, moldando a evolução da sociedade, mas seu núcleo conceitual permanece coeso, inovador, revitalizado e poderoso como sempre (STEFANIAK, 2010).

No artigo 5, inciso XXIII, da Constituição Brasileira de 1988, é assegurado que toda propriedade atenderá a sua função social (BRASIL, 1988). Como se sabe, em a ideia de função social rompeu com a concepção individualista e liberal dos direitos de propriedade (TEPEDINO, SCHREIBER, 2005).

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I - aproveitamento racional e adequado;

II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores (BRASIL, 1988, Art.186).

O objetivo é manter a estrutura da propriedade tal como estava, de acordo com as disposições da lei de terras: a propriedade produtiva, independentemente de outros fatores, cumpre sua função social (SANTOS, 2013).

Não só foi percebido como direito e garantia individual e como princípio econômico, mas ganhou, com seu devido lugar no ordenamento constitucional, o signo de um conteúdo mínimo, expresso em relação à propriedade fundiária (TEPEDINO, SCHREIBER, 2005).



Considerando a imposição de direitos de propriedade que deve cumprir a sua função social, entende-se que deve não só obedecer às regras fundamentais da urbanização, mas também trazer benefícios à sociedade, de forma a garantir o bem-estar da comunidade, em particular na copropriedade, porque a agregação de indivíduos é mais importante (ROQUE, 2015).

Com o advento do século XXI e os desafios que devemos superar, a propriedade privada deve cumprir não só sua função social, mas também social ambiental, ou seja, deve atender simultaneamente às necessidades e ao bem da comunidade, preservando e preservando o meio ambiente (HENKES, 2004).

Nessa lógica, a ideia de função social nada mais é do que o reconhecimento de que os interesses do titular desse direito devem ser compatibilizados e correlacionados com os de outros cidadãos não titulares, mas que, em regime democrático, precisam prestar devido respeito e consideração de uma parte do sistema de direitos construído para a regulação da sociedade como um todo, e em igual medida.

### **1.1. Do condomínio**

Temos condomínio quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma deles igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes. A definição de condomínio é dada no artigo 1331 do CC/02, que diz que o condomínio edilício por sua vez se refere exclusivamente aos imóveis onde coexistem partes comuns e partes exclusiva, como em um edifício residencial, o apartamento é propriedade exclusiva e partes como elevadores, piscinas, portaria, entre outros, são partes comuns, sendo que cada condômino é dono de seu apartamento mais uma fração ideal nas partes comuns.

Um edifício de apartamentos é um edifício ou conjunto de estruturas de uso residencial ou comercial, construídas em unidades autónomas devidamente definidas, com áreas de uso comum pertencentes a diferentes proprietários (PINTO, 2000).

A questão dos edifícios de apartamentos é um dos assuntos que suscita muita controvérsia no direito pela complexidade das relações jurídicas que acarreta, e pela enorme relevância nos conjuntos habitacionais que ocupam a atual vantagem. A mesma coisa pode pertencer a várias pessoas em vez de apenas uma pessoa. Quando isso acontece, as pessoas estão se referindo a condomínio, condomínio, ou de uma forma mais geral, companheirismo e às vezes propriedade (CARVALHO, 2005).

A ideia de apartamento só é assimilada pelo sistema de fração ideal, que é uma medida de propriedade. Nesta seção, os benefícios e encargos, direitos e obrigações são

distribuídos entre os proprietários das unidades. Nessa medida, cada condômino exerce o direito de propriedade em sua plenitude, respeitando o direito dos demais (CARVALHO 2005).

Assim, um edifício de apartamentos caracteriza-se pela propriedade de bens móveis ou imóveis, em que esse direito é exercido por duas ou mais pessoas em regime de indivisibilidade, copropriedade, comunidade e condomínio (ALBUQUERQUE, 2017; RIZZARDO, 2021).

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária (BRASIL, 1964, Art.1).

Atualmente, existe uma variação na configuração física dos condomínios, podendo ser encontrados na modalidade vertical ou horizontal, também chamados de condomínios reclináveis, onde ocorre o agrupamento de residências unifamiliares. Isso deve ser aprovado pela prefeitura e registrado no RGI, assim como outras formas de construção de condomínio, justamente por se tratar de uma forma de construção de condomínio (GUIÃO, 2009).

Os apartamentos têm muitas classificações. Quanto à origem, a copropriedade pode ser: a) ordinária ou voluntária; b) incidentais ou finais; e c) forçado ou legal. Um edifício de apartamentos será uma copropriedade voluntária ou convencional quando for formado pela vontade livre e consciente dos proprietários dos apartamentos, conforme claramente expresso em acordo entre as partes; surge do acordo de vontades. Presume-se também que o bom senso, na medida em que resulta de um acordo, regerá as relações entre os participantes, nomeadamente no que se refere à utilização das partes comuns do edifício e aos bens de cada proprietário. A comunhão pode ser o resultado de fenômenos legais e naturais estabelecidos sem ou contra a vontade dos proprietários comuns, como no caso de sucessões deixadas a vários herdeiros, dons comuns a duas ou mais pessoas, ou qualquer outra hipótese em que o estado de comunhão surge um fato que não é o resultado das ações mutáveis das instituições. A comunhão é então considerada rara ou aleatória. No entanto, tendo em conta a sua origem, a copropriedade pode ser qualificada como legalmente necessária ou obrigatória. Isso acontece quando se trata da imposição de uma ordem jurídica, como corolário do estado de

coisas indivisível. A lei exige o estabelecimento de um prédio de apartamentos. Exemplos de comunhão forçada são: em muros, cercas, muros e valas, em formação de ilhas (CARVALHO, 2005; MACHADO, 2013).

Quanto ao seu objeto, pode ser a comunhão universal ou específica. Ocorre quando a construção é composta por padrões estranhos ou não depende da vontade do proprietário. Exemplos de apartamentos compartilhados ou privados são heranças, testamentos e presentes para muitas pessoas. Será universal quando incluir tudo, inclusive frutas e renda. Principalmente enquanto ela atinge parte do bem, ou quando se limita a algo ou efeito, deixando o resto livre. É o caso dos condomínios com paredes e divisórias entre dois edifícios, onde as paredes perimetrais passam a ser comuns (CARVALHO, 2005). Diante disto, a lei 10406/2002 delibera sobre os condomínios gerais.

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.

Quanto as definições de condomínio edilício, também denominado de condomínio horizontal, temos que 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 (ROQUE, 2015).

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

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. (Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012)

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

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio. (BRASIL, 2002, Art.1331).

O condomínio edilício encontra-se previsto no atual Código Civil, Parte Especial, Livro III, Da propriedade, Capítulo VII, nos artigos 1.331 a 1.358.

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

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

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

III - o fim a que as unidades se destinam.

A ideia de um prédio de apartamentos surgiu como resultado do desenvolvimento urbano. No passado, as casas eram principalmente residências unifamiliares. Atualmente, a construção de condomínios é uma prática crescente no contexto social e jurídico, devido ao desenvolvimento das áreas urbanas, tornando cada vez mais escassos os recursos fundiários e barateando o valor dos imóveis. Vemos que este tipo de projeto de apartamento é encontrado principalmente em grandes centros urbanos. No entanto, este tipo de imóvel também pode ser encontrado mesmo fora dos grandes centros urbanos, que podem ter fins laborais, residenciais ou mistos (GUIÃO, 2009).

Também temos as leis estaduais e municipais, como regras de acessibilidade, código de obras, entre outras disposições, a convenção condominial onde será regulado os direitos e deveres dos condôminos, o regimento interno que é uma norma que complementa a convenção condominial, e também as decisões de assembleia, que possuem força de lei para o condomínio, embora tenham força de lei não devem ofender a legislação supracitada.

## **1.2. Da administração do condomínio**

Quem procura um condomínio fechado para morar, espera encontrar neste lugar, harmonia, segurança, tranquilidade e até mesmo lazer, enfim um lugar para ser o lar daquele indivíduo e sua família.

Imagine por um instante morar em um lugar com sua família aonde existem outras residências e todos possuem acesso a diversas áreas comuns, como por exemplo quadras de vôlei, campo de futebol, piscinas entre outros. E nesse ambiente não existem regras, ou seja,

cada um faz o que bem entende, tem a liberdade de fumar em uma área comum enquanto ao seu lado crianças brincam, as crianças e adultos podem comer e beber dentro das piscinas sem problemas, as festas nas residenciais não tem nada que proíba o som alto e também nada e ninguém que regulamente sobre os animais domésticos de cada um. Pode se criar qualquer tipo de animal e deixar este solto ou preso como achar melhor. Logo conseguimos visualizar um ambiente caótico cheio de intrigas e situações constrangedoras que nos ofenderá a si tanto quanto a sua família, dada essa visão percebe-se a importância das normas contidas na convenção e regimento interno de um condomínio residencial para se manter a harmonia e uma boa administração

Uma vez que uma coisa pode pertencer a várias pessoas, pode ser utilizada por todos, tendo em conta os limites da sua finalidade econômica, sem prejuízo de igual utilização para terceiros. No entanto, caso este uso comum não seja possível ou conveniente, os coproprietários podem decidir administrar a parte comum, ou mesmo transferi-la a um terceiro externo à copropriedade. As opções também podem estar relacionadas a arrendamentos, que favorecem os proprietários em relação aos demais (CARVALHO, 2005). A lei 10406 de 2002, dispõe sobre a administração de um condomínio.

Art. 1.323. Deliberando a maioria sobre a administração da coisa comum, escolherá o administrador, que poderá ser estranho ao condomínio; resolvendo alugá-la, preferir-se-á, em condições iguais, o condômino ao que não o é.

Art. 1.324. O condômino que administrar sem oposição dos outros presume-se representante comum.

Art. 1.325. A maioria será calculada pelo valor dos quinhões.

§ 1º As deliberações serão obrigatórias, sendo tomadas por maioria absoluta.

§ 2º Não sendo possível alcançar maioria absoluta, decidirá o juiz, a requerimento de qualquer condômino, ouvidos os outros.

§ 3º Havendo dúvida quanto ao valor do quinhão, será este avaliado judicialmente.

Art. 1.326. Os frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões (BRASIL, 2002)

Intencionalmente, para que as coisas sejam gerenciadas, o proprietário da unidade deve escolher um gerente, mas a escolha não recai necessariamente sobre um dos proprietários da unidade. O administrador selecionado atuará como promotor ou representante geral. As funções podem ser exercidas por um estranho, saiba que suas atribuições e deveres são instantaneamente delimitados com grande precisão. Independentemente da opção do gerente, o coproprietário, que administra sozinho os negócios comuns sem a objeção dos

demais, é considerado coproprietário. A gestão do edifício é da competência do conselho de administração, compete ao representante legal do edifício, à representação do edifício em juízo ou noutros atos coadjuvados pelo conselho consultivo e pelo Conselho de Segurança Pública responsável por regular a forma de realização das eleições e definir as suas regras específicas. Por imposição legal, as eleições são o sistema de seleção de administradores e conselhos consultivos, caso contrário não autorizado (CARVALHO, 2005; SILVA, 2006).

A diretoria do edifício, cuidando de todos os seus serviços e controlando a ordem interna. O administrador fiduciário é o responsável pela gestão dos negócios do condomínio, bem como do representante judicial ou extrajudicial, salvaguardando assim os direitos e interesses comuns dos proprietários dos apartamentos, aconselhando a diretoria em eventuais processos administrativos ou judiciais. A nomeação de um mandatário pode ser feita por uma pessoa singular ou coletiva. Seu mandato não pode ultrapassar dois anos, mas nada impede que o administrador seja reconduzido, desde que os coproprietários votem no conselho de administração. Essa escolha pode ser para qualquer proprietário de apartamento ou até mesmo para alguém fora do condomínio (CARVALHO, 2005).

Mas ocorre que existem casas onde alguns condôminos acabam por descumprir as normas E se justificam como se não tivesse de acordo com que é imposto gerando diversos conflitos e dependendo da gravidade desta situação pode vir a desmoralizar a administradora e o condomínio

### **1.2.1. Do síndico**

Os administradores profissionais são cada vez mais procurados pelos conselhos de condomínios visto que o cargo de administrador residente eleito é uma profissão cada vez mais evitada pelos residentes. As obrigações do síndico são muitas por isso recorrer a um síndico profissional também é mais agradável e seguro para os coproprietários visto que estes compreendem melhor os regulamentos e as leis.

O síndico é o cargo em um condomínio que exerce as funções executivas de administradores. A sua função mais evidente é a representação legal ativa e passiva para os condomínios (inciso II, artigo 1348.º do código civil e artigo 12.º do código. Processo civil), bem como extrajudicial (inciso II, art. 1348 do código civil); portanto, é responsável por assinar contratos em nome do edifício, ser agente mediador e negociados com terceiros, ser requerente e processador, etc. Internamente, exerce a gestão geral, fiscaliza a obra, o cumprimento das cláusulas e regulamentos habituais, multas e principalmente a sua gestão financeira (GRECO, 2015).

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, Art.1348).

O contrato de copropriedade pode prever a remuneração da função fiduciária. Quando o agente fiduciário (síndico) é coproprietário, fica por acordo que fica isento do pagamento da taxa de copropriedade. Se o condomínio optar pela contratação de um gestor profissional - pessoa física ou jurídica que não seja dona de unidade autônoma - certamente terá retorno monetário (GRECO, 2015).

A vida condominial enfrentou recentemente um problema grave e inevitável: a falta de proprietários dispostos a assumir o papel de administrador. O fenômeno ocorre seja pelo medo da responsabilidade civil em caso de possíveis perdas durante a gestão seja pela intolerância dos próprios condôminos ou pela renúncia do eleito em exercício sem qualquer ajuda.

## 2. DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

Imagine uma cidade, estado ou país sem absolutamente nenhuma lei nenhuma organização mínima. Você acha que esses ambientes conseguem manter a harmonia? Parece difícil, não é? Cada um desses espaços coletivos precisa ter regras básicas que orientem a felicidade social e em um prédio de apartamentos isso não pode ser diferente. Este é o objetivo do acordo de copropriedade, ou chamada de convenção de condomínio. A convenção condominial é o documento que reúne as principais regras de coabitação e administração do condomínio. É a convenção que determina a forma como a copropriedade deve ser administrada, organizando a vida no local e o trabalho do administrador.

Convenção de condomínio refere-se à um documento normativo, interno e normativo, com o intuito de nortear o funcionamento e administração de um condomínio. Este documento institui normas para a administração do condomínio, moradores e usuários, com o intuito de tornar mais organizado e normalizado o cotidiano dos seus moradores e usuários (GROSSI, 2018).

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, Art.1333).



Em concordância, a convenção de condomínio (também denominada convenção condominial) é um contrato coletivo que estabelece regras resultantes da vontade das partes interessadas (condôminos) para regular as relações internas do edifício, entre os proprietários, futuro comprador, cessionário futuro, presente e futuro cessionário, e fornecer a relação jurídica entre signatários e terceiros acordados. É um instrumento da autoridade normativa autorizada, que garante a utilização das obras comuns e a gestão da copropriedade. A Convenção é um texto complementar e complementar a todas as leis do em vigor no país, destinado apenas a reger as situações específicas. Qualquer questão relativa às restrições ao uso de unidades de manejo naturais deve ser cuidadosamente formulada e não prejudicar direitos dos coproprietários, haverá penalidades se a Convenção for inaplicável quanto às restrições (PINTO, 2000).

Quanto a elaboração deste documento, Carvalho (2005) diz que o mesmo é elaborado em assembleia de instalação e instituição condominial, logo após a conclusão da construção do mesmo. Ainda ressalta que a convenção deve ser pautada com especificidade nas leis constitucionais, moral e bons costumes. A assembleia geral é o órgão deliberativo do condomínio edilício. É constituída pelos condôminos, e suas decisões, em regra, se dá por maioria dos votos, que é apurada pelas quotas ideais e não pelo número de pessoas. Porém há hipóteses em que será necessário a unanimidade de votos, como por exemplo, atos de disposição de partes comuns. A modificação de convenção ou regimento interno dependerá do voto de dois terços dos condôminos. Para mudar a destinação do edifício é preciso o voto de unanimidade dos comunheiros.

Outro fator de grande importância, é sobre o quórum mínimo necessário para a elaboração e aprovação da convenção de condomínio. A lei nº 10406 de 2002, Art. 1333, recomenda 2/3 (dois terços) dos proprietários para a instituição da convenção de condomínio e que a mesma deve ser registrada em cartório civil competente para a sua validade (BRASIL, 2002)

Sucintamente, nas palavras de Silva (2006), a convenção do condomínio é a lei interna que rege, por meio de direito e deveres aos condôminos, a convivência, funcionamento e uso dos espaços comuns presentes no condomínio. Assim como taxas para despesas comuns e extraordinárias.

Em acréscimo, Siqueira e Mercadante (2020), descreve este documento como de natureza contratual que tem como intuito facilitar a administração, funcionamento e uso das dependências do edifício. Como todo contrato que envolve convívio social e de uso de

ambiente, o mesmo possui regras disciplinares para convivência e para o uso de ambientes pertencentes ao condomínio.

Quando se deparado com a nomenclatura convenção de condomínio, imagina-se que seja algo relacionado somente aos moradores de condomínios. Todavia, Rizzardo (2014) relata que estas regras e/ou atos normativos, por meio de deveres e direitos de conduta individual, devem e são aplicados também a terceiros que frequentem ou que ocupem de alguma maneira o espaço do condomínio. O autor ainda ressalta que este documento é interno, ou seja, cada condomínio possui a sua própria convenção, que é discutida e aprovada pelos moradores em assembleia.

Em complemento, nas palavras de Carvalho (2005), a obrigatoriedade das normas e regras descritas na convenção de condomínio deve ser aplicada a todos os usuários permanentes e ocasionais do edifício. Siqueira e Mercadante (2020) diz que essas regras são aplicadas por proprietários, locatários, comodatários, empregados, etc. Ou seja, qualquer pessoa que se utilizada de espaços exclusivos e comum do edifício, estão sujeitos as normas e sanções da convenção condominial.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. PRELIMINAR DE NULIDADE AFASTADA. MULTAS POR DESCUMPRIMENTO DAS NORMAS DO CONDOMÍNIO. PREVISÃO NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. CRÉDITO QUE SE ENQUADRA NA NATUREZA ATRIBUÍDA PELO LEGISLADOR ÀS DESPESAS ORDINÁRIAS OU EXTRAORDINÁRIAS DO CONDOMÍNIO. PROCEDIMENTO QUE SEGUIU PREVISÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. IRREGULARIDADES AFASTADAS. RECURSO DESPROVIDO.

1. O art. 784, inciso X, do CPC, estabelece como créditos referentes às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício aqueles previstos na respectiva convenção ou aprovados em assembleia geral.
2. Estando a multa devidamente prevista na Convenção de Condomínio, enquadra-se na hipótese de título executivo extrajudicial.
3. Realizado o procedimento conforme normas previstas na Convenção do Condomínio para aplicação da multa, não há que se falar em sem irregularidades ensejadoras da nulidade da autuação.

(Tribunal de Justiça de Minas Gerais TJ-MG - Apelação Cível : AC 10090170017231001 MG)

As regras estipuladas na convenção deverão ser seguidas não só pelos condôminos, mas por todas as pessoas que ocuparem o edifício, sejam elas proprietárias, locatárias, comodatárias, empregadas, prepostas, etc.

Por se tratar de um documento que possui deveres e direitos, bem como penalidades para o descumprimento das normas estabelecidas, o mesmo têm sido muito confundido com um contrato em sua natureza jurídica. Contudo, mesmo Grossi (2018) concordando com algumas semelhanças, o mesmo possui características de estatuto, norteados por meio de normas e regras regulamentadoras.

Grossi (2018) discorre que a natureza deste documento tem prevalência estatutária, pois o que for decidido por um grupo de pessoas interessadas presentes em uma assembleia, é válido e aplicável a todos os condôminos e usuários das áreas do condomínio, mesmo aqueles não presentes no ato da sua instituição. Esta validade e aplicabilidade da convenção condominial, mesmo a quem não participou de sua criação, é o que a difere de um contrato. Contudo, Carvalho (2005) o descreve como um documento elaborado pelos próprios condôminos e possui natureza contratual devidamente registrado no órgão competente, bem como as alterações futuras.

Deve-se observar, nesta discussão acima, que ocorre discordância no ordenamento jurídico da convenção de condomínio. Neste caso, leva-se em consideração que para um documento ter natureza contratual, o mesmo deve ser elaborado e assinado por todas as partes envolvidas. Neste tocante, a pluralidade deve ser respeitada e observada em sua elaboração. Mas, por sua vez, mesmo existindo pluralidade no supracitado documento, nem todas as partes envolvidas estavam presentes em sua elaboração e muito menos assinou o supracitado documento. Portanto, a convenção condominial pode ser classificada como um documento de natureza estatutária, que é permeado por normas e regras aplicáveis a todos condôminos e usuários.

Juridicamente, este documento não pode ser considerado como um contrato comum, pelo fato de suas normas estabelecidas são limitadas à um grupo de pessoas, no caso os condôminos e demais usuários, com o intuito de intervir e reger na relação entre todos (GROSSI, 2018).

Rizzardo (2014) discorre que a convenção condominial possui natureza vinculativa, mediada por normas, regras, deveres e direitos, sejam econômicos, administrativos e/ou de convivência social, daí o caráter contratual do mesmo. Todavia, esta vinculação contratual não é válida apenas aos participantes em sua elaboração, mas a todos (seja funcionários, inquilinos, visitantes, dentre outros) que posteriormente vier a fazer o uso das dependências do condomínio,

Ou seja, a convenção condominial é configurada e estabelecida como um contrato normativo entre as partes interessadas, mesmo quando não presente em sua elaboração.

Todas as normas e cláusulas presentes na convenção de condomínio são comumente elaboradas pelos moradores dos condomínios, contudo, de acordo com o Código Civil de 2002, é necessário conter: uma cota proporcional (quórum) e meio de pagamento para despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio. Sendo necessário, que as despesas extraordinárias estejam incluídas no documento; a administração é de grande importância para funcionamento e manutenção do condomínio e sua forma deve estar descrita na convenção condominial; o órgão que delibera as decisões pertinentes do condomínio é a assembleia. Quais suas funções e competências, como ser convocada e o quórum estabelecido; penalidades por descumprimento para condôminos e usuários; regimento interno.

Os elementos obrigatórios da convenção de condomínio são, de acordo com Orlando Gomes, a discriminação das partes comuns e das partes privativas, a destinação e a forma de utilização das coisas e dos serviços comuns. Deve trazer também as regras sobre os encargos comuns e a arrecadação das contribuições, e ainda normas que tratem da administração do condomínio, dos serviços necessários ao seu funcionamento, bem como deve tratar dos deveres dos condôminos. O regimento interno completa a convenção de condomínio e segundo o autor pode ser aprovado pela assembleia dos condôminos ou contratualmente (MACHADO, 2018, P.40)

A natureza do regimento interno para com a convenção de condomínio é parecida com a natureza do regulamento administrativo para com a legislação. O regimento interno é um complemento da convenção, contudo, o mesmo não deve contradizer a convenção. No regimento é comum estabelecer as penalidades para qualquer tipo de inflação (VENOSA, 2003).

Segundo a lei nº 4.591/64, dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, no texto da convenção deve conter:

a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas; b) o destino das diferentes partes; c) o modo de usar as coisas e serviços comuns; d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias; e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo; f) as atribuições do síndico, além das legais; g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções; h) o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos; i) o quórum para os diversos tipos de votações; j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva; l) a forma e o quórum para as alterações de convenção; m) a forma e o quórum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção (BRASIL, 1964, Art. 3).

Esses são itens imprescindíveis e indispensáveis para o bom funcionamento e administração em um condomínio. Todavia, qualquer outro item pode ser inserido na convenção condominial desde que aprovado em assembleia, aprovada mediante quórum mínimo.

No que diz respeito ao Regulamento Interno, nada parece ser mais complicado de analisar, visto que é parte integrante do Acordo de Copropriedade e o seu conteúdo varia de um edifício para outro em função das circunstâncias das necessidades de cada alojamento (SILVESTRE e OLIVEIRA, 2016).

A convenção de condomínio e o regimento interno tem por objetivo regularem a destinação das áreas e bens comuns do condomínio, tais como elevadores, piscinas, jardins, estacionamento; podendo, inclusive, proibir a utilização por pessoas específicas, como, por exemplo, empregados do edifício (SILVESTRE e OLIVEIRA, 2016).

Rizzardo (2014) destaca a importância deste documento, salientando que falhas, cláusulas incompletas e/ou falta de informação é prejudicial ao funcionamento e administração do condomínio. Quando acontecem estes erros na elaboração do documento, futuramente podem ocasionar conflitos em convívio social e administração, gerando prejuízos aos moradores do condomínio.

Relembrando, a instituição deste documento somente pode ser aprovada quando o quórum estabelecido for alcançado. Siqueira e Mercadante (2020), explica que no ato da criação da primeira convenção este quórum é contabilizado por meio da quantidade de imóveis do condomínio e em alterações futuras esta contagem de unidades autônomas deve ser especificada no documento. Outro aspecto importante citado pelos autores é que a falta de registro da convenção impede oposição a terceiros, portanto, mesmo não sendo obrigatório, é indicado o registro do mesmo.

Como órgão fiscalizador, de acordo com a lei 10406 de 2002, três membros são necessários.

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, Art.1356).

A autoridade exclusiva do conselho fiscal, conforme explicado acima, para comentar as contas dos curadores, propor a aprovação ou reprovação do conselho e, em seguida, submeter uma decisão às suas reuniões para discussão. Tenha muito cuidado quando as

funções do conselho fiscal coincidem com as do administrador do condomínio (MONTEIRO e MALUF, 2013).

Conflitos advindos da convivência é algo sempre esperado. Diante disto, é imprescindível que na convenção condominial esteja estabelecida uma cláusula com o intuito de mediação de conflitos.

Mediação de conflitos é um método para solução de divergências e conflitos de interesses, de qualquer natureza. Bastante utilizado e conhecido, mas só ganhou maior destaque após sua sanção em 2010 pela Resolução de Política Judiciária Nacional do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) (GROSSI, 2018)

Ou seja, as partes envolvidas em algum tipo de conflito, conta com o apoio de uma terceira pessoa, não envolvida no conflito, que tem por intuito encontrar uma resposta para solucionar o problema correlacionado no conflito.

O respeito pelos demais condôminos e usuários, assim como das normas estabelecidas na convenção condominial, proporciona interações harmoniosas entre todos. Contudo, a infração contra as regras é comum em ambientes sociais e conflitos acabam sendo gerados cotidianamente, portanto, uma cláusula que estabelece a mediação de conflitos como uma forma de resolução para conflitos gerados no condomínio é de suma relevância para manter a harmonia e pacificidade do condomínio (GROSSI, 2018).

A validade deste método de solução de conflitos possui maior significância quando, na convenção condominial, estiver incluída esta cláusula com o intuito de resolver estes problemas e manter a harmonia no condomínio.

Contudo, este é um método ainda pouco praticados em condomínios, todavia, se percebe um aumento na utilização do mesmo. O número de condomínios e de pessoas vivendo nos mesmos têm crescido a ritmo acelerado e, mediante a este aumento, os conflitos também têm aumentado e a necessidade de se resolver os mesmos tende a ser por esta prática de mediação (GROSSI, 2018).

Alguns itens são necessários e comuns na convenção de condomínio, são eles: proprietário (s); terreno; origem registral e disponibilidade; instituição de condomínio edilício; caracterização do prédio; das vagas de garagem; documento do empreendimento; do valor de cada unidade; da divisão/atribuição; da documentação exigida por lei; requerimento (ANOREG – MT, 2020).

A Convenção, por ser uma lei específica de condomínio, não é um documento formal, podendo ser alterada à medida que surjam novas questões de interesse coletivo (PINTO, 2000).

A constituição deste documento e sua validade leva em consideração estes itens citados acima, podendo, todavia, conter menos ou mais itens de acordo com a necessidade e determinação na assembleia.

As regras que os regem desatualizadas é um dos desafios mais comuns enfrentados pelos condomínios e seus moradores. Quando documentos que deveriam orientar o comportamento dos proprietários e gestores das unidades achem rechas na interpretação de determinadas situações tais situações podem gerar grandes conflitos e comprometer a convivência entre vizinhos.

## **2.1. Direitos e deveres do condômino**

O cotidiano em um condomínio é regido por leis como o Código Civil. Entre outras coisas prescreve os direitos e deveres do proprietário da unidade. É importante deixar claro a todos gerentes proprietários e inquilinos quais são os direitos e obrigações de cada um para que a convivência seja a mais harmoniosa possível.

Condomínio funciona como uma mini sociedade onde as pessoas têm que conviver da melhor forma possível para alcançar a paz social. Portanto, é necessário prescrever direitos e obrigações para que não haja conflito, ou pelo menos alguma redução (GUIÃO, 2009).

A Constituição Federal é soberana. Os novos regulamentos cobrem apenas os conflitos de direitos individuais, onde todos têm simultaneamente a mesma coisa. O edifício de apartamentos não pode em caso algum infringir ou regular o exercício dos direitos de cada Unidade, como titular (PINTO, 2000).

Considerando os direitos conferidos por lei ao coproprietário, vemos que alguns decorrem da sua condição de sócio, como o favorecimento da partilha a qualquer tempo ou prerrogativa, na alienação de ações de uma sociedade ou em arrendamento comum, enquanto de outros derivam de seu status de propriedade, como o uso, registro, reclamação e descarte dos bens comuns (CARVALHO, 2005). Toda uma sociedade está sujeita a normas e leis, afim de melhorar a interação social e coibir atritos. O mesmo é válido para condomínios edilícios e seus moradores.

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.

Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

Parágrafo único. Presumem-se iguais as partes ideais dos condôminos.

Art. 1.316. Pode o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal.

§ 1º Se os demais condôminos assumem as despesas e as dívidas, a renúncia lhes aproveita, adquirindo a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizerem.

§ 2º Se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida.

Art. 1.317. Quando a dívida houver sido contraída por todos os condôminos, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação, nem se estipular solidariedade, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente ao seu quinhão na coisa comum.

Art. 1.318. As dívidas contraídas por um dos condôminos em proveito da comunhão, e durante ela, obrigam o contratante; mas terá esta ação regressiva contra os demais.

Art. 1.319. Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.

Art. 1.320. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.

§ 1º Podem os condôminos acordar que fique indivisa a coisa comum por prazo não maior de cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior.

§ 2º Não poderá exceder de cinco anos a indivisão estabelecida pelo doador ou pelo testador.

§ 3º A requerimento de qualquer interessado e se graves razões o aconselharem, pode o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo.

Art. 1.321. Aplicam-se à divisão do condomínio, no que couber, as regras de partilha de herança (arts. 2.013 a 2.022).

Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Parágrafo único. Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e, antes de adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho.

Sucintamente, de acordo com a lei nº 10.406 de 2002, artigo 1335, são direitos do condômino: usar, fruir e livremente dispor das suas unidades; usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores; votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

O uso de sua propriedade particular, ou seja, a sua unidade autônoma, pode ser feito de maneira que lhe convier e lhe interessar, desde que as regras e boa vizinhança e boa



convivência sejam mantidas. Quanto ao uso de áreas comuns aos condôminos, as normas instituídas na convenção de condomínio devem ser obedecidas, para não causar dano ao condomínio e demais usuários (SILVA, 2006)

Por sua vez, ainda de acordo com a lei nº 10.406 de 2002, artigo 1336, têm-se como os deveres dos condôminos: contribuição nas despesas; garantir a segurança do edifício em caso de obras; garantir a boa vizinhança; não alterar fachadas e esquadrias externas.

Silva (2006) relata que, a participação dos condôminos nas despesas dos condôminos deve ser conforme a sua participação no condomínio, como previsto no Art.12 da Lei 4591 de 1964. A Lei 10406 de 2002, o Código Civil, institui o no artigo 1315, o seguinte: todos os condôminos possuem a obrigatoriedade, de sua parte proporcional, assumir com sua parte nas despesas concernentes aos custos do condomínio.

As obrigações do general proprietário são transferidas para o seu sucessor em caráter singular e extinguem-se por esta renúncia. Isso se deve à obrigação do proprietário da unidade como *propter do rem* (por causa disso). O comprador do imóvel é responsável pelo pagamento das dívidas do imóvel que está adquirindo (CARVALHO, 2005).

Para não esquecer que os deveres acima são regras gerais, deve-se estar atento para que os sócios também sigam o disposto no contrato de apartamento. Ou seja, a lei entre as partes e os coproprietários deve respeitar as disposições específicas nela contidas (GUIÃO, 2016).

Sucintamente, estes são os direitos e obrigações, e que de acordo com a convenção do condomínio, os mesmos podem ser entendidos, justificados e interpretados de maneira que melhor couber aos condôminos e a boa funcionalidade do condomínio. Os mesmos são elaborados com o objetivo de manter o ambiente harmonioso sem ocorrências de conflitos interpessoais ou por perturbação.

## **2.2. Penalidades aplicadas aos condôminos**

Nesta parte do trabalho será discorrido sobre as das penalidades e multas aplicáveis aos proprietários que não respeitem as regras e obrigações estabelecidas pelos coproprietários estabelecidas na convenção de condomínio e no regulamento interno.

Segundo Guião (2009), o novo Código Civil do ano de 2002, o uso desta nomenclatura é antigo, contudo, somente recentemente esta nomenclatura foi instituída legalmente tem em sua constituição os deveres e direitos e também sanções para condomínios edilícios.

As penalidades aplicadas aos condôminos para todo e qualquer descumprimento de leis e/ou convenção de condomínio estão descritos na lei nº 10.406 de 2002, Artigo 1336. O inciso I, discorre sobre os juros e multas previstos em lei para o condômino que não cumprir com suas taxas de contribuição para as despesas do condomínio. O inciso II, relata sobre a inadimplência e multa, estabelecendo que não poderá ser mais que cinco vezes o valor da contribuição original, não importando os prejuízos do não cumprimento. Todavia, todas estas multas só podem ser cobradas mediante aprovação de assembleia com condôminos, respeitando o quórum estabelecido.

§ 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 (BRASIL, 2002, Art. 1336).

O código civil de 2002 estabelece as sanções para algumas das penalidades cometidas por moradores de condomínio, contudo, quando não estabelecido ou descrito as penalidades possíveis, outras leis civis podem ser usadas.

AGRAVO DE PETIÇÃO. DECRETAÇÃO DE FALÊNCIA DO CONDÔMINO EM FACE DO QUAL FORA REDIRECIONADA A EXECUÇÃO. RESPONSABILIDADE DOS DEMAIS CONDÔMINOS. Nos termos do art. 1.313, do Código Civil Brasileiro, "O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.". Destarte, considerando-se que todas as medidas expropriatórias realizadas, nos autos, não obtiveram êxito, deve a execução prosseguir em face dos demais condôminos. Agravo de petição conhecido e provido.

(TRT-7 - AP: 00006134420135070034, Relator: DURVAL CESAR DE VASCONCELOS MAIA, Data de Julgamento: 04/12/2019, Data de Publicação: 04/12/2019)

A jurisprudência citada acima denota claramente o não cumprimento dos deveres que um indivíduo possui como condômino e neste caso o código civil é aplicado pelo artigo 1.313, que discorre sobre partes em sua proporção nas despesas de um condomínio.

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. REGULAMENTO INTERNO. PROIBIÇÃO DE USO DE ÁREA COMUM, DESTINADA AO LAZER, POR CONDÔMINO INADIMPLENTE E SEUS FAMILIARES. IMPOSSIBILIDADE. SANÇÕES PECUNIÁRIAS TAXATIVAMENTE PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL. 1. No condomínio edilício, o titular da unidade autônoma, cotitular das partes comuns, exerce todos os poderes inerentes ao domínio, mas, em contrapartida, sujeita-se à regulamentação do exercício destes mesmos direitos, em razão das necessidades impostas pela convivência em coletividade. 2. O Código Civil, ao estabelecer um regramento mínimo sobre o condomínio edilício (arts. 1.332 e 1.334), determinou que a convenção deverá definir, entre outras cláusulas, "as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores" (art. 1.334, IV, do CC), tendo como contraponto, para tal mister, os deveres destes. 3. Segundo a norma, é direito do condômino "usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores" (CC, art. 1.335, II). Portanto, além do direito a usufruir e gozar de sua unidade autônoma, têm os condôminos o direito de usar e gozar das partes comuns, já que a propriedade da unidade imobiliária abrange a correspondente fração ideal de todas as partes de uso comum. 4. É ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício, incorrendo em abuso de direito a disposição condominial que proíbe a utilização como medida coercitiva para obrigar o adimplemento das taxas condominiais. Em verdade, o próprio Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino e dos demais moradores. 5. O legislador, quando quis restringir ou condicionar o direito do condômino, em razão da ausência de pagamento, o fez expressamente (CC, art. 1.335). Ademais, por questão de hermenêutica jurídica, as normas que restringem direitos devem ser interpretadas restritivamente, não comportando exegese ampliativa. 6. O Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino inadimplente: a) ficará automaticamente sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, ao de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito (§ 1º, art. 1.336); b) o direito de participação e voto nas decisões referentes aos interesses condominiais poderá ser restringido (art. 1.335, III); c) é possível incidir a sanção do art. 1.337, caput, do CC, sendo obrigado a pagar multa em até o quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração; d) poderá haver a perda do imóvel, por ser exceção expressa à impenhorabilidade do bem de família (Lei nº 8.009/90, art. 3º, IV). 7. Recurso especial provido.

(STJ - REsp: 1699022 SP 2017/0186823-3, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 28/05/2019, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 01/07/2019)

A inadimplência do condômino com os custos e despesas do condomínio pode ter consequências como a citada acima, a proibição ao acesso a áreas comuns do edifício. Essas penalidades podem e devem estar presentes no contrato de convenção condominial, afim de regulamentar e punir estas ações.

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

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia. (BRASIL, 2002, Art. 1337).

Observa-se que no código civil também estabelece um quórum para aplicação de penalidades a condôminos, bem como conceitua o condômino antissocial.

Em situações normais do dia a dia, onde o bom senso e a gentileza são a regra, e não é diferente no complexo de apartamentos, as advertências e punições com dinheiro devem ser suficientes para trazer de volta ao normal qualquer situação de conflito. Põe-se a questão de saber se essas sanções não são capazes de pôr fim ao problema que causa transtorno à comunidade, uma vez que o proprietário não pode ou se recusa a pagar a multa, que, portanto, não sente ou no sentido contrário, quando da aplicação da multa, embora não seja grave, não é suficiente para afetar as finanças do proprietário do imóvel a ponto de fazê-lo mudar de atitude. Nestes casos, pode ser necessária a adoção de outras medidas que possam normalizar a vida condominial, para que, no interesse da comunidade, seja mesmo necessário limitar as liberdades e direitos decorrentes da equidade de propriedade. Aqueles que não respeitam as obrigações do edifício são mesmo considerados privados do direito de habitar no edifício (MACHADO, 2018).

Em qualquer caso é muito importante saber que nem tudo está dentro da legalidade. As penalidades pelo não cumprimento das obrigações do condômino devem ser totalmente consistentes com a lei sob pena de incorrer em ilegalidade, excessos e abusividade.

### **3. DO CONDÔMINO ANTISOCIAL**

Coexistir em uma sociedade é uma necessidade essencial de todo ser humano. Nenhum ser humano pode viver sozinho completamente isolado porque todos precisam dos outros para suprir suas necessidades sejam de natureza material como alimentação ou cuidados em caso de doença ou acidente, seja emocional e espiritual. Mas para obter todos os benefícios da vida em sociedade as pessoas devem estar cientes de seus direitos e obrigações.

Tendo em vista que o negócio mobiliário sempre é muito próspero e lucrativo, e que os condomínios fechados estão começando a serem explorados cada vez mais, em que cuja dimensão está sendo em ordem crescente e tendo uma proporção maior nas áreas urbanas de médias e grandes cidades, este trabalho de pesquisa será de grande relevância para compreensão de como é a convivência em um lugar fechado que tem como intuito proporcionar lazer e segurança, e apresentar sobre os problemas já existentes e qual os desenlaces jurídicos possíveis.

Viver em sociedade e pertencer à um determinado grupo ou população requer de convivência com os outros indivíduos. Neste tocante, toda alteração de sua unidade autônoma que modifique a estrutura e/ou perturbe a boa convivência deve ser observada. Neste sentido, o direito de vizinhança, com o intuito de evitar atritos entre condôminos, institui regras em sua composição (SILVA, 2006).

A constante crescente de condomínios edilícios é uma realidade no contexto em sociedade e direito brasileiro, bem como os conflitos gerados pelos mesmos e seus moradores e usuários. Uma situação bastante comum nos condomínios, são as definições distintas acerca do que é um condômino antissocial, o que acaba gerando muitas controvérsias nos condomínios (GUIÃO, 2009).

É geralmente aceite que os desacordos entre proprietários de apartamentos são frequentes, visto que têm de partilhar espaços comuns. Afinal, a premissa do prédio é que os proprietários compartilhem determinados espaços, como pátios, churrasqueiras, saguões e elevadores, e os utilizem com respeito. Na maioria dos casos, qualquer conflito é um fardo que deve ser tolerado ou pelo menos resolvido pacificamente entre os moradores do condomínio. É natural, ou deveria, que os próprios moradores queiram viver em paz para evitar outra fonte de preocupação em seu dia a dia (NICODEMOS, 2013).

A convivência social exige normas e regras para que o ambiente permaneça harmonioso. Contudo, sempre existe algum indivíduo para perturbar a harmonia e paz, não seria diferente em um condomínio. Diversos são os conflitos entre moradores de um condômino, contudo, o que causa mais desarmonia e dificuldades de solução, são os conflitos envolvendo o condômino antissocial (ou condômino nocivo), que é o morador do tipo infrator, intolerável e, como o próprio nome diz, antissocial

Albuquerque (2017) discorre sobre os conflitos que ocorrem no cotidiano de um condomínio edilício, envolvendo problemáticas como uso de bebidas alcoólicas em áreas de uso comum, som alto, coleta de lixo, vagas no estacionamento, taxas e muito mais. Essas são situações que, na maioria das vezes, é solucionado pelo síndico por meio de conciliação e mediação, que são elementos constituintes da convenção condominial. Contudo, nem sempre estes meios são eficazes e a necessidade de notificação e mesmo a multa por infração deve ser aplicada.

A dificuldade maior em matéria de mau uso da propriedade transcende a própria natureza jurídica, para questionar o que devemos entender por nocividade ou anormalidade no uso da propriedade (SILVA, 2006).

Situações e ações que afetam o convívio social e harmonia do ambiente são denominadas como conduta nociva ou antissocial. Adolfo e Bonacina (2011) define a conduta nociva como todo comportamento e ação que venha a trazer dano ou prejuízo a convivência com os demais condôminos e a estrutura do condomínio, bem como no funcionamento harmonioso do mesmo.

Uma polêmica recorrente em condomínios, é a presença de um morador tido como antissocial, que com seu comportamento infringe as normas da convenção e de boa convivência, perturbando a harmonia e paz de um condomínio. Dentre todos os conflitos, os que envolvem estes tipos de condômino é o mais desgastante e difícil de se enfrentar (SIQUEIRA; MERCADANTE, 2020). Dentre os ativos tidos como antissociais ou nocivos, têm-se:

- Festas altas e tardias;
- Grosseria com outros moradores;
- Criação demasiada de animais;
- Inadequada utilização dos espaços comuns;
- Entre outros.

Situações envolvendo condôminos antissociais são comuns, contudo, não existe no ordenamento jurídico brasileiro, alguma lei específica que estabelece a definição e penalidades ao condômino antissocial. Em casos de conflitos envolvendo condutas antissociais, outros ramos do direito são feridos, e podem ser recorridos, como: direito da vizinhança, função social, direito de propriedade, entre muitos outros (ALBUQUERQUE, 2017).

A inferência e sobreposição da coletividade em assuntos que se referem a convívio social, mitigando assim o direito de propriedade. Ou seja, todo o direito de livre uso e conduta que um condômino possui como proprietário ou locatário é subjugado pelo bem-estar e harmonia de todos os demais condôminos. Entanto, determinar um condômino como antissocial leva em considerações atos nocivos do indivíduo e seu prejuízo a ordem e harmonia condominial (ALBUQUERQUE, 2017). Normativamente, ocorre limitações ao direito de propriedade, que confere a pessoa o direito ao uso e disposição livremente de um bem, desde que obedecida as normas vigentes e respeitando o direito de vizinhança (CARVALHO, 2005).

Os critérios de enquadramento de um condômino tido como antissocial, segundo Siqueira e Mercadante (2020), devem estar descritos na convenção de condomínio. Listar ações que atentam contra os outros condôminos e o condomínio é de extrema relevância, mediante infrações e outros, com o intuito de se evitar a subjetividade na caracterização como conduta social. Os autores ainda falam sobre a gravidade e a incidência para classificação como antissocial.

O parágrafo único do artigo 1337 do Código Civil descreve a figura do condômino antissocial, que é aquele que descumprir com as normas por mais de uma vez, sendo assim o morador que descumprir de forma reiterada com as normas existentes será denominado com comportamento antissocial.

**Art. 1337.** O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais,

conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

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

Todavia, Siqueira e Mercadante (2020) enfatiza a cobrança de indenização por descumprimento da convenção, com o intuito de atos nocivos ao condomínio não volte a acontecer. No entanto, na convenção do condomínio deve estar descrito os atos sujeitos a multa e os valores a serem cobrados, de acordo com o Código Civil de 2002.

O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem. Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia (BRASIL, 2002, Art. 1337).

As possíveis medidas disciplinares aplicadas em um condômino antissocial, para se garantir a harmonia no condomínio deve levar em consideração a sua conduta e reincidência, a função social e direito de propriedade, a periculosidade dos atos e o direito de vizinhança. Sabe-se sobre a perturbação da paz que este morador pode causar em um condomínio, contudo leva-se em consideração o processo jurídico como um direito garantido em constituição por todos os indivíduos (ALBUQUERQUE, 2017).

Por ferir regras de convivência estabelecidas na convenção do condomínio e transgredir leis civis, este condômino está sujeito a penalidades. No próximo tópico, abordará sobre a possibilidade de exclusão do mesmo.

### **3.1. Aplicação de multa ao condômino antissocial**

O único artigo do ordenamento jurídico que descreve alguma penalidade ao condômino antissocial, se refere ao pagamento de multa de cinco vezes podendo chegar a 10 vezes a mais sobre a taxa de condomínio estipulada na convenção, esta multa está prevista no artigo 1337 do CC/02.



Apesar da inovação na aplicação de multas aos coproprietários antissociais, o legislador não definiu o que constitui comportamento antissocial, o que, para efeito da aplicação desta pena, dificulta a aplicação dos preceitos contidos neste dispositivo legal. A ideia de comportamento antissocial é subjetiva, pois cada indivíduo tem sua própria concepção de comportamento antissocial. Os proprietários de unidades que não cumprimentam os outros de forma consistente tendem a se envolver em um comportamento antissocial. No entanto, é claro que esse comportamento prejudica seriamente a relação de copropriedade (GUIÃO, 2016).

Para a aplicação da multa, deve este condômino estar devidamente caracterizado como um condômino antissocial, através da reiteração de descumprimento as normas que mantêm o bom convívio social, e não apenas ter tido um único comportamento prejudicial ao bom convívio.

### **3.2. Da possibilidade de exclusão do condômino antissocial**

Um dos problemas proeminentes no domínio da convivência social em prédio de apartamentos ou até mesmo em condomínios residenciais que são os horizontais é o comportamento dos condôminos nomeadamente daqueles que não respeitam a convenção e os regulamentos internos especialmente a lei do silêncio ou têm atitude contrária a relações sociais.

A vida em condomínio sempre foi marcada por muitas contradições, situações que têm ajudado a ampliar o debate sobre os limites da propriedade e os direitos da vizinhança. Na verdade, apenas os usuários deste tipo de habitação atingiram a dimensão de ter que conviver todos os dias com inúmeras pessoas com diferentes hábitos, costumes, formas de pensar e interpretar o cotidiano, que são motivados pelo objetivo comum de viver em um quase espaço comum. Nesse cenário, os moradores antissociais merecem atenção, cujo comportamento os torna prejudiciais à convivência das pessoas, implicando em um desrespeito à função social da propriedade. (SIQUEIRA e MERCADANTE, 2020).

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

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança (BRASIL, 2002, Art.1277).

Nas relações de vizinhança, os atos ilícitos são sempre reprimidos e o ordenamento jurídico prevê sanções que vão desde tratamento criminal, multas, indenização por danos, até o uso de bens proibidos. Dentro dos parâmetros legais, este proprietário está sujeito a certas restrições aos seus direitos de propriedade em nome da harmonia exigida nas relações de boa vizinhança, tudo em nome e no interesse da paz (SILVA, 2006).

O individualismo não se sobrepõe ao coletivo em nenhuma situação em uma sociedade, principalmente em situações envolvendo condomínios. O morador de condomínio que infringe as leis estabelecidas na convenção de condomínio e leis de direito civil, como liberdade, segurança, dentre outros, pode vir a ser expulso do condomínio (ADOLFO; BONACINA, 2011). Na legislação, quanto aos direitos de vizinhança o Novo Código Civil de 2002 institui:

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

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

Art. 1.278. O direito a que se refere o artigo antecedente não prevalece quando as interferências forem justificadas por interesse público, caso em que o proprietário ou o possuidor, causador delas, pagará ao vizinho indenização cabal.

Art. 1.279. Ainda que por decisão judicial devam ser toleradas as interferências, poderá o vizinho exigir a sua redução, ou eliminação, quando estas se tornarem possíveis.

Art. 1.280. O proprietário ou o possuidor tem direito a exigir do dono do prédio vizinho a demolição, ou a reparação deste, quando ameace ruína, bem como que lhe preste caução pelo dano iminente.

Art. 1.281. O proprietário ou o possuidor de um prédio, em que alguém tenha direito de fazer obras, pode, no caso de dano iminente, exigir do autor delas as necessárias garantias contra o prejuízo eventual.

Mesmo com unidades autônomas, elas ainda estão vinculadas a um terreno comum e o comportamento prejudicial afeta a qualidade de vida das pessoas que também residem no prédio e viola o princípio da dignidade humana, de modo que a expropriação de seus bens significa despejo, quer se trate de proibição de uso, gozo e disposição, é uma medida imposta, uma vez que não cumpre ou não cumpre a função social do bem. E esta medida não visa violar os direitos de propriedade do sujeito. (SILVA, 2006).

A descrição dos atos de infração contra o regimento e convenção do condomínio devem estar descritos e se possível exemplificados nos mesmos. Contudo, a tipificação de

atos que ferem as regras de boa convivência e da convenção é quase impossível de ser feita. Todavia, leva-se em consideração a tolerância dos demais condôminos e a reincidência de conduta que infringe as normas estabelecidas (SIQUEIRA e MERCADANTE, 2020).

Fato jurídico interessante ocorre quando o condômino não paga a multa fixada ou quando, mesmo com sua aplicação, respeitando-se o devido processo legal, o infrator continua com atitudes antissociais. O ponto nodas está no fato de que não há no Código Civil qualquer regra que possibilite a penalização do condômino antissocial com pena diversa da pecuniária, mas também não há nenhum regramento que a proíba. Tal fato implica a ideia cada vez mais presente de os condomínios poderem requerer a exclusão do morador antissocial, seja ele proprietário ou locatário, levando a questionamentos, conforme o visto, considerando o tipo de pena e a pessoa do possuidor (SIQUEIRA e MERCADANTE, 2020, p. 817).

Quanto à possibilidade da exclusão deste condômino, a decisão deve ser tomada em assembleia de condomínio, respeitando o quórum estabelecido, contudo, esta penalidade só pode ser aprovada mediante ação judicial. Judicialmente, o condômino com comportamento nocivo aos demais moradores, pode sim ser excluído do condomínio, desde que todas as formas de soluções e penalidades do condomínio tenham sido utilizadas (SIQUEIRA e MERCADANTE, 2020)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXCLUSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL. TUTELA ANTECIPADA. DEFERIMENTO. POSSIBILIDADE. Verossimilhança dos fatos alegados, tendo em vista que o agravado comprova, de forma inequívoca, o comportamento antissocial do demandado a impedir a convencia pacífica com os demais moradores. Receio de dano irreparável ou de difícil reparação, uma vez que a permanência do réu no condomínio coloca em risco à segurança e à integridade dos demais moradores. Manutenção da decisão que deferiu a tutela antecipada de exclusão do condômino, nos termos do art. 273, I, do CPC. NEGARAM SEGUIMENTO ao recurso, por decisão monocrática. (Agravo de Instrumento Nº 70065533911, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em 13/08/2015).

(TJ-RS - AI: 70065533911 RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Data de Julgamento: 13/08/2015, Décima Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 14/08/2015)

Segundo Adolfo e Bonacina (2011, p. 667) “o ordenamento jurídico pátrio não possui explicitamente artigo que visam à exclusão do condômino nocivo, mesmo que tal atitude ofenda o direito de propriedade”.

Estas condutas nocivas aos demais moradores e ao condomínio, não se referem somente ao proprietário, mas também ao ocupante direto da unidade autônoma. E as penalidades previstas são igualitárias, desde que os princípios de função social tenham sido infringidos, mas com um diferencial, a exclusão do condomínio não é possível, pois não se trata do proprietário, portanto, o despejo é uma solução assertiva nestas situações (SIQUEIRA e MERCADANTE, 2020).

Não há previsão legal expressa que possibilite a aplicação dessa penalidade ao condômino nocivo que descumpra reiteradamente com seus deveres, todavia a expulsão é possível, cabendo ao condomínio decidir em assembleia pelo ajuizamento de ação para a exclusão do condômino antissocial ou do morador indesejado, que pode ser despejado, mesmo não sendo o proprietário. A exclusão do condômino antissocial pode se dar de várias formas que impliquem a privação do convívio no ambiente condominial, abrangendo desde o impedimento de exercício do direito de uso das partes comuns ou da sua unidade autônoma por um período de tempo, mantidos os demais direitos inerentes à propriedade, forma mais defendida na doutrina e na jurisprudência, até os casos extremos de alienação forçada da unidade, em situações mais raras (SIQUEIRA e MERCADANTE, 2020, p. 822-823).

Siqueira e Mercadante (2020) falam que a exclusão deste condômino, quando possível, é uma alternativa apenas quando todas as outras formas de penalidades e mediação de conflitos são surtem a solução desejada.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXCLUSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL. TUTELA ANTECIPADA. DEFERIMENTO. POSSIBILIDADE. Verossimilhança dos fatos alegados, tendo em vista que o agravado comprova, de forma inequívoca, o comportamento antissocial do demandado a impedir a convívio pacífica com os demais moradores. Receio de dano irreparável ou de difícil reparação, uma vez que a permanência do réu no condomínio coloca em risco à segurança e à integridade dos demais moradores. Manutenção da decisão que deferiu a tutela antecipada de exclusão do condômino, nos termos do art. 273, I, do CPC. NEGARAM SEGUIMENTO ao recurso, por decisão monocrática. (Agravo de Instrumento Nº 70065533911, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em 13/08/2015).

(TJ-RS - AI: 70065533911 RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Data de Julgamento: 13/08/2015, Décima Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 14/08/2015)

Segundo Wald (2002), a exclusão de um condômino é uma sanção pertinente e relevante com o intuito de se diminuir e/ou acabar com atos que ferem os direitos de propriedade e função social, bem como manter a harmonia no condomínio. Os avanços das

leis brasileiras com o intuito de garantir a harmonização dos condomínios ganham cada vez mais significância. Ou seja, as normas prescritas podem não ser muito específicas, contudo, ao se usar a ideia de função social, o jurídico consegue basear-se em leis civis para chegar a um ordenamento jurídico.

Existem duas correntes paralelas quanto a possível exclusão de um condômino. A primeira, onde diz não há lei específica que expressa a expulsão do condômino antissocial e somente existe penalidade referente à multa, onde não há possibilidade exclusão do mesmo do condomínio. Porém a segunda corrente, nos diz que embora não exista um dispositivo tratando sobre a exclusão, podemos encontrar na Constituição Federal quando diz que o direito de propriedade deve ser exercido de acordo com a sua função social. No código civil é dito que caracteriza como algo ilícito o abuso de direito no CPC quando a possibilidade de o juiz entregar diversos meios para garantir direito e no código de processo penal que a possibilidade de o juiz determinar o afastamento de determinada pessoa do convívio de outras, ou seja, existem diversos artigos no ordenamento jurídico que reunidos formam um fundamento jurídico sobre essa possibilidade de expulsão do condomínio.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O termo copropriedade é usado para se referir a uma situação em que duas ou mais pessoas possuem uma determinada propriedade. A exemplo disso, temos os condomínios. Os condomínios edilícios são o empreendimento mais lucrativos e o que mais vendem no mundo na atualidade. No entanto, existem classificações para distinguir essas propriedades. Existem regras e legislações que regulamentam tudo, ou quase tudo, referente a este tipo de propriedade privada.

Consegue imaginar uma cidade, estado ou país sem nenhuma lei, nenhuma organização mínima para sua população. Você acha que esses ambientes conseguiriam manter a harmonia e organização em sociedade? Bastante impossível, não é! Cada um desses espaços coletivos deve ter regras básicas que orientem e normatizem o bem-estar social da população, e nos condomínios não pode ser de outra forma. Estas leis de regulamentação e condomínios é chamada de convenção de condomínio.

A convenção de condomínio é um documento interno que estabelece as principais regras de convivência e gestão de edifícios de apartamentos. Este acordo, de comum acordo entre os moradores, define as modalidades de gestão da copropriedade, a organização da vida e do trabalho nos condomínios e demais normatizações. Esta é a "Constituição" da copropriedade. Todas as regras da casa devem estar contidas neste documento. As regras, por outro lado, só são válidas se nelas estiverem incluídas. Cada prédio de apartamentos tem sua própria convenção, logo após os moradores começarem a ocupar. Dada a complexidade e importância deste documento, é aconselhável a contratação de um advogado especialista em direito imobiliário para a redigi-lo.

O mesmo define as funções e atribuições inerentes ao gestor, o síndico, as quais se encontram definidas no Código Civil brasileiro. Bem como a forma como a escolha é feita.

Este documento também contém a forma de administração. Se o residente não respeitar as regras da convenção, poderá ser punido com multa e juros. O papel do administrador é aplicar as sanções previstas na lei condominial. Essas leis e sanções estão incluídas no contrato de condomínio. Ele determina como os custos serão alocados, ou seja, como os custos serão alocados entre os proprietários das unidades para cobrir os custos de manutenção e outras contas do condomínio. Da mesma forma, a convenção também fornece informações sobre o fundo de reserva e suas aplicações. Na convenção, contém o regimento interno, que reúne regras básicas de convivência que afetam as relações entre os moradores, como dúvidas sobre vagas de estacionamento, uso da piscina e do salão de festas e horários de silêncio, buscando diminuir atritos e mal-entendidos.

Assim como os administradores têm direitos e deveres, os residentes também têm direitos e deveres. Qualquer pessoa que opte por morar em um condomínio, seja por questões de segurança ou conveniência, está sujeita a uma série de regras e leis que muitas pessoas podem nem estar cientes. Por isso é tão importante falar sobre os direitos e obrigações do proprietário da unidade.

O respeito a essas normas é o primeiro passo para uma convivência harmoniosa com os demais moradores do empreendimento. E mais: quem não os respeitar terá multas e outras penalidades.

Qualquer pessoa que opte por morar em um condomínio, seja por questões de segurança ou conveniência, está sujeita a uma série de regras e leis que muitas pessoas podem nem estar cientes. Por isso é tão importante falar sobre os direitos e obrigações do proprietário da unidade.

Uma das penalidades mais severas que podem ser impostas a proprietários de apartamentos insolventes são as custas judiciais, pois podem até levar à tributação de um imóvel, mesmo que seja integralmente propriedade da família. Por lei, os condomínios podem iniciar ações de recuperação a partir do primeiro mês de atraso.

Um coproprietário que, devido a repetidos comportamentos antissociais levando a coabitação incompatível com outros coproprietários, pode ser forçado a pagar uma multa correspondente a cinco vezes a parcela do valor devido. Situações envolvendo condôminos antissociais são comuns, entretanto, não existe uma lei específica no ordenamento jurídico brasileiro que estabeleça definições e penalidades para coproprietários antissociais. Em casos de conflito envolvendo comportamento antissocial, outros ramos do direito são prejudicados e cabíveis de recurso, tais como: direito do bairro, função social, direito da propriedade, entre outros. E se a multa for imposta e o infrator continuar a repetir o comportamento ofensivo, a

tese é que o condomínio pode tomar medidas judiciais para despejar o proprietário do condomínio.

O código civil não prevê o despejo de um coproprietário antissocial, então os casos geralmente acabam no tribunal e a direção judicial pode então aceitar um pedido de despejo extremo. Mas é preciso enfatizar que, para levar tal caso à justiça, não bastam os habitantes impopulares. Sua violação deve ser grave e contínua, reproduzível e comprovável.



## REFERÊNCIAS

ADOLFO, Luiz Gonzaga Silva. BONACINA, Rafael. **A (im)possibilidade de exclusão do condômino nocivo**. Pensar, Fortaleza, v. 16, n. 2, p. 661-677, jul./dez. 2011.

ALBUQUERQUE, Paulo Rego. **Análise do condômino antissocial e sua repercussão na possibilidade de exclusão do condomínio**. Trabalho de Conclusão de Curso – Universidade Federal do Ceará. Fortaleza, 2017.

ANOREG, Mato Grosso. **Cartilha para registros de incorporações imobiliárias e condomínios**. 2020.

AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em edificações**. 3ª ed., rev. e atual. – Rio de Janeiro: Forense, 2017.

CARVALHO, Leonardo Oliveira. **O condomínio edilício e as inovações trazidas pelo novo código civil de 2002**. Trabalho de Conclusão de Curso – Faculdades Integradas Antônio Eufrásio de Toledo. Presidente Prudente – SP, 2005.

DIAS, Donaldo de Souza; SILVA, Mônica Ferreira da. **Como escrever uma monografia**. UFRJ/COPPEAD: Rio de Janeiro, 2009.

FILHO, Rubens Carmo Elias. **A convenção de condomínio e as restrições aos direitos dos condôminos dela decorrentes**. Tese (Doutorado em Direito) – PUC São Paulo. São Paulo, 2012.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4 ed. São Paulo: Atlas, 2002.

GRECO, Leonardo Cabral. **Natureza e Personificação Jurídica do Condomínio Edilício**. Monografia (Direito) – Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 2015.

GROSSI, Herta. **A importância da cláusula de mediação nas convenções condominiais**. Revista Mediação & Justiça, Porto Alegre, v. 1, n. 1, jan./jul. 2018, p.61-83.

GUIÃO, Neiza Lima. **Condomínio Edilício: Deveres e Sanções Aplicados aos Condôminos Sob a Ótica do Código Civil**. Artigo Científico (Pós-graduação) – Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro, 2009.

HENKES, Silviana Lúcia. A propriedade privada no século XXI. **Revista Sequência**, n. 49, p. 113-134, dez. de 2004

KAUARK, Fabiana da Silva; MANHÃES, Fernando Castro; MEDEIROS, Carlos Henrique. **Metodologia da pesquisa: guia prático**. Via Litterarum: Itabuna – BA, 2010.

LEAL, Roger Stiefelmann. A propriedade como direito fundamental: Breves notas introdutórias. **Brasília a.** 49 n. 194 abr./jun. 2012.

MACHADO, Bruno Mangini de Paula. **O condomínio edilício e o condômino com reiterado comportamento antissocial.** Dissertação (Mestrado em Direito Civil) – USP. São Paulo, 2013.

MACHADO, Ricardo Cardoso. **A exclusão do condômino antissocial.** Trabalho de Conclusão de Curso – Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, 2018.

MENDES, João Augusto Ribeiro. **O conceito de propriedade.** Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 1994.

MIRANDA, Pontes de. Direito das coisas: propriedade, aquisição da propriedade imobiliária; atualizado por Luiz Edson Fachin. São Paulo: **Revista dos Tribunais**, 2012.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o **Código Civil**. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002

MONTEIRO, W. D. B.; MALUF, C. A. D. Curso de Direito Civil v. 3, **Direito das coisas**. 43 ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil:** promulgada em 5 de outubro de 1988. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1990.

NICODEMOS, Erika. A possibilidade de aplicação de multa ao condômino antissocial. Análise de aspectos legais e jurisprudenciais. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 18, n. 3579, 19 abr. 2013.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. v3. ed21. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

PINTO, Wellington Almeida. **O Condomínio e Suas Leis**. 4ª Edição Revisada. Belo Horizonte: Edições Brasileiras, 2000

PRODANOV, Cleber Cristiano. FREITAS, Ernani Cesar de. **Metodologia do trabalho científico: Métodos e Técnicas da Pesquisa e do Trabalho Acadêmico**. 2ed. Novo Hamburgo: Feevale, 2013.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

ROQUE, Djenifer Alves. **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 (Direito) – UNESC. Criciúma, 2015.

SILVA, Thais Alexandra Lourenço da. **O direito de vizinhança frente à má utilização da propriedade no condomínio edilício.** Trabalho de Conclusão de Curso – Faculdades Integradas Antônio Eufrásio de Toledo. Presidente Prudente – SP, 2006.

SILVESTRE, Gilberto Fachetti. OLIVEIRA, Hadassa de Lima. **Limitações ao condômino inadimplente ao uso das áreas e bens comuns do condomínio edilício.** ISSN: 2224-4131

SIQUEIRA, Marcelo Sampaio; MERCADANTE, Renata Dantas de Oliveira. **Restrição à propriedade em condomínio edilício: possibilidade de expulsão de condômino antissocial.** Revista Argumentum – RA, eISSN 2359-6889, Marília/SP, V. 21, N. 2, pp. 807-826, Mai.-Ago. 2020.

TEPEDINO, Gustavo. SCHREIBER, Anderson. A garantia da propriedade no direito brasileiro. **Revista da Faculdade de Direito de Campos**, Ano VI, Nº 6 - Junho de 2005

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código civil comentado: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368.** São Paulo: Atlas, 2003.

WALD, Arnaldo. **Direito das coisas.** São Paulo: Saraiva, 2002, 11ed. Com a colaboração de Álvaro Villaça Azevedo e Véra Fradera.