

**RESTRIÇÃO À PROPRIEDADE EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO: POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL**  
*RESTRICTION OF PROPERTY IN CONDOMINIUM BUILDING: POSSIBILITY OF EXPULSION OF ANTISOCIAL CONDOMINIUM MEMBER*

**Marcelo Sampaio Siqueira**

Doutor em Direito Constitucional pela Universidade de Fortaleza - UNIFOR. Mestre e Bacharel em Direito pela Universidade Federal do Ceará - UFC. Bacharel em Ciências Econômicas pela Universidade de Fortaleza - UNIFOR. Professor do Programa de Mestrado em Direito Privado do Centro Universitário 7 de Setembro - UNI7. Professor Titular do Centro Universitário 7 de Setembro - UNI7. Procurador do Município de Fortaleza. Procurador-Chefe da Procuradoria de Desenvolvimento e Pesquisa da Procuradoria-Geral do Município de Fortaleza, Ceará (Brasil).  
E-mail: msiqueira@siqueiraibiapina.com.br.  
Lattes: <http://lattes.cnpq.br/1724939701204373>.

**Renata Dantas de Oliveira Mercadante**

Mestranda em Relações Privadas, Sociedade e Desenvolvimento pelo Centro Universitário 7 de setembro - UNI7. Especialista em Direito Empresarial pela Fundação Escola Superior de Advocacia do Estado do Ceará - FESAC. Especialista em Processo Civil pela Universidade de Fortaleza - UNIFOR. ADVOGADA, Ceará (Brasil).  
E-mail: renata@jereissatioliveira.com.br.

Submissão: 29.01.2020.

Aprovação: 14.06.2020.

**RESUMO**

---

No âmbito das relações condominiais, registra-se a existência de condôminos nocivos que reiteradamente descumprem os seus deveres, chegando a sofrer a máxima sanção permitida em lei. Ocorre que há condutas tão gravosas que tornam a convivência comum insustentável, configurando o uso prejudicial da propriedade e resultando na necessidade de adoção de medidas mais drásticas, a exemplo da expulsão do condômino nocivo, que não encontram amparo nas leis civil e processual. Nessa senda, este artigo assume como proposta analisar a possibilidade de expulsão do condômino antissocial. Adotou-se como metodologia o método comparado, a pesquisa bibliográfica em livros e artigos e a análise de decisões judiciais. Como resultado da pesquisa, obteve-se que o condômino antissocial pode sofrer sanção diversa da de natureza pecuniária, que eventualmente, em face da gravidade do tipo e da possibilidade de ineficácia, abrange a expulsão do convívio condominial.

**PALAVRAS-CHAVE:** Direito de propriedade; Função social; Condomínio; Restrição ao direito de propriedade; Condômino antissocial.

## **ABSTRACT**

---

*In condominium relations context, there are harmful condominiums that repeatedly fail to fulfill their duties, behavior that can be penalized with the maximum sanction allowed by law. Certain conducts are such hard that make common coexistence unsustainable, setting the harmful use of property and resulting in the need to adopt more drastic measures, such as the expulsion of the harmful, which are not in civil and procedural law. In this path, this article aims to analyze the possibility of expulsion from the antisocial tenant. The methodology adopted was the comparative method, the bibliographic research in books and articles and the analysis of judicial decisions. As a result of the research, it was obtained that the antisocial tenant can suffer a different sanction of the one of pecuniary nature, which eventually, in front of the severity of the type and the possibility of inefficacy, covers the expulsion of the condominial conviviality.*

**KEYWORDS:** *Property law; Social function; Condominium; Restriction of property rights; Antisocial tenant.*

---

## **INTRODUÇÃO**

A propriedade, historicamente, sempre foi um instituto protagonista para o Direito, assim como para a vida em sociedade, vez que não se restringe ao campo jurídico, podendo ser considerada um fenômeno social. Com base na sua evolução histórica, o conceito de propriedade tem se transformado por intermédio dos anseios sociais e das necessidades econômicas no decorrer do tempo, deixando a propriedade de ser considerada plena e absoluta para antes de tudo funcionar em prol do bem-estar coletivo.

A Constituição de 1988 (BRASIL, 2019) trata da propriedade como direito fundamental em diversos dispositivos, a exemplo do artigo 5º, incisos XXII e XXIII, todavia, também elevou o princípio da função social ao patamar de alicerce da ordem econômica, fincando-o como direito fundamental no rol das cláusulas pétreas, sendo esse princípio um limitador do direito de propriedade.

A vida em condomínio sempre foi permeada por inúmeros conflitos, situações que contribuíram para a ampliação do debate sobre os limites do direito de propriedade. De fato, só quem se utiliza desse tipo de moradia alcança a dimensão do que é ter que conviver diariamente com inúmeras pessoas de diferentes hábitos, costumes, modos de pensar e interpretar o cotidiano, motivadas pelo objetivo comum de convivência em um espaço quase compartilhado. Nesse cenário, merecem atenção os moradores antissociais, aqueles cujas

condutas os levam a se tornar nocivos para o convívio de todos, implicando o desrespeito à função social da propriedade.

O Código Civil de 2002 – Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (BRASIL, 2002), disciplinando a matéria de Condomínio Edilício, descreve duas noções jurídicas importantes: a do condômino nocivo e a do condômino antissocial. Ocorre que o referido diploma, além de não apresentar o conceito de tais noções jurídicas, centra todas as suas atenções somente na reprimenda patrimonial, firme na ideia de que atingir o patrimônio pecuniário do condômino ou possuidor o levará a mudar a postura reprovável. Nesse sentido, indaga-se: é possível a fixação de outra sanção que não seja pecuniária, como a perda da posse do proprietário ou possuidor antissocial, em caso de medidas mais graves, após a adoção de todas as sanções previstas no ordenamento jurídico, na medida em que a lei brasileira é silente sobre essa situação?

Visando elucidar essa inquietação, desenvolveu-se uma pesquisa com o objetivo de analisar a relação entre condôminos de condomínio edilício e a possibilidade de limitação do exercício do direito de propriedade por atitudes antissociais praticadas por possuidores e proprietários. Nessa senda, este artigo assume como proposta analisar a possibilidade de expulsão do condômino antissocial.

Esta pesquisa se justifica na medida em que o modelo de moradia em condomínios verticais e horizontais tem se multiplicado nas cidades, resultando numa convivência social mais próxima com grande potencial para o aparecimento de conflitos entre moradores e considerando o meio ambiente artificial (cidades). Portanto, levando em consideração que a lei que regula os condomínios edilícios não estabelece restrições ao direito de propriedade propriamente dito quando a pena pecuniária se mostrar ineficiente para garantir a função social e a cessação do abuso de direito, faz-se relevante analisar os parâmetros de uso e fruição da propriedade, bem como as regras de conduta da vida em condomínio em consonância com o que dispõe a Constituição Federal (BRASIL, [2019]). Essa avaliação será conduzida do ponto de vista doutrinário e jurisprudencial.

Utilizou-se a metodologia dedutiva, de natureza qualitativa, aplicada mediante pesquisa teórica em material bibliográfico e documental legal, inclusive de Direito Comparado. Utilizaram-se ainda como fontes legislações essenciais, direitos fundamentais e princípios, a fim de respaldar a análise jurisprudencial para o esclarecimento do tema.

Este artigo compõe-se de três tópicos. No primeiro aborda questões propedêuticas do direito de propriedade e os limites estabelecidos pela função social, no segundo volta-se especialmente para o condomínio edilício e analisa no terceiro o problema jurídico que se

Revista *Argumentum* – RA, eISSN 2359-6889, Marília/SP, V. 21, N. 2, pp. 807-826, Mai.-Ago. 2020. 809

propõe a esclarecer, a possibilidade ou não de restrição do exercício do direito de propriedade do condômino antissocial, mesmo ante o silêncio da lei sobre o tema.

## **1 A PROPRIEDADE COMO RELAÇÃO JURÍDICA COMPLEXA E SUA FUNÇÃO SOCIAL**

O termo propriedade é de difícil conceituação, sendo comum para a sua delimitação a análise das faculdades conferidas à pessoa física e à pessoa jurídica de usar, gozar, dispor e reivindicar. A sua proteção encontra-se positivada na Constituição brasileira de 1988 (BRASIL, [2019]), na categoria dos direitos fundamentais, fato idêntico ao encontrado na maioria das constituições do Mercosul e dos países que seguem a tradição romanística, por exemplo. De forma oportuna, e com o fito de dar a entender o que são os direitos fundamentais, colaciona-se o conceito de Dimoulis e Martins (2012, p. 40) sobre o tema:

Direitos fundamentais são direitos público-subjetivos de pessoas (físicas ou jurídicas), contidos em dispositivos constitucionais e, portanto, que encerram caráter normativo supremo dentro do Estado, tendo como finalidade limitar o exercício do poder estatal em face da liberdade individual.

Em síntese, direitos fundamentais, entre eles o de propriedade, nada mais constituem do que os próprios direitos que emanam da condição de humanidade dos indivíduos instituídos com a finalidade de proteger a dignidade humana em todas as dimensões. Nesse sentido Marmelstein (2011, p. 20) destaca:

Os direitos fundamentais são normas jurídicas, intimamente ligadas à ideia de dignidade da pessoa humana e de limitação do poder, positivadas no plano constitucional de determinado Estado Democrático de Direito [...]. Se determinada norma jurídica tiver ligação com o princípio da dignidade da pessoa humana ou com a limitação do poder e for reconhecida pela constituição de um Estado Democrático de Direito como merecedora de uma proteção especial, é bastante provável que se esteja diante de um direito fundamental.

No entanto, enquanto o inciso XXII do artigo 5º preceitua ser “[...] garantido o direito de propriedade”, e o artigo 170 insere a propriedade privada (II) entre os princípios da ordem econômica, o inciso III do mesmo dispositivo trata justamente de positivar a função social da propriedade, também inserido no inciso XXIII do citado artigo 5º da Constituição como

## RESTRIÇÃO À PROPRIEDADE EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO: POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL

requisito para a garantia do direito de propriedade, constituindo assim limitação de tal direito. (BRASIL, [2019]). Nas palavras de Maluf (2005, p. 4):

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

Dessa forma, tanto a propriedade como a função social da propriedade são direitos fundamentais, devendo ser compatibilizados no caso de colisão por serem dois princípios constitucionais. A propriedade é, pois, um direito subjetivo, vez que ao proprietário é garantido o seu exercício, desde que cumpra sua função social, sob pena de sanção. Trata-se, por conseguinte, de norma de observância cogente, implicando que ou o proprietário exerce o seu direito conformando-o às exigências sociais, ou poderá até mesmo perdê-la.

Nessa senda, o proprietário atual, além de exercer uma relação de poder com a coisa, exerce também e de forma ainda muito mais forte uma relação de dever com ela, por isso pode-se afirmar que a propriedade obriga e que o exercício do direito de propriedade implica uma atuação responsável do proprietário. Lembra-se a propriedade obriga.

Conclui-se, portanto, que a propriedade, além de ser um direito fundamental, também obriga o proprietário, que não possui liberdade irrestrita de exercício de suas faculdades. Isso se observa principalmente no tratamento das relações entre particulares condôminos de uma edificação na qual existem áreas comuns pertencentes a todos os condôminos e áreas exclusivas de cada proprietário

Defendeu-se neste tópico que a propriedade, além de ser um direito fundamental, também obriga o proprietário, que não possui liberdade irrestrita de exercício de suas faculdades. Isso se observa principalmente no tratamento das relações entre particulares condôminos de uma edificação na qual existem áreas comuns pertencentes a todos os condôminos e áreas exclusivas de cada proprietário.

## 2 DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Condomínio é a coexistência de dois ou mais titulares do direito de propriedade que é exercitado sobre um mesmo bem e que, por via de consequência, necessita ter seu uso disciplinado com o fito de evitar conflitos. O Código Civil brasileiro regula diversas formas de condomínio, como o condomínio em geral, o condomínio edilício e a multipropriedade,

por exemplo. O condomínio edilício, única espécie de condomínio tratada neste estudo, é o conjunto de propriedades que numa edificação se compõe de partes privativas e partes comuns, estando o assunto disciplinado no Código Civil, artigos 1.331 a 1.358 (BRASIL, 2002).

São titulares dos direitos sobre as unidades privativas e as partes comuns os condôminos, cuja convivência harmoniosa não pode prescindir de regulamentação. Mesmo a existência de propriedade privativa não afasta a necessidade do estabelecimento de normas a serem fielmente cumpridas pelos condôminos, não só relativas às áreas comuns, pois o uso indevido das partes privativas pode ensejar ilícitos e danos patrimoniais e morais a outros condôminos por uso nocivo da propriedade (CABRAL; GAMA, 2018, p. 109-126; MICHEL, 2017, p. 935).

O condomínio edilício pode ter fins residenciais e não residenciais, com vários proprietários detentores de direitos de forma exclusiva sobre as unidades autônomas, apartamentos, salas, etc. e titulares de partes ideais das áreas comuns (terreno, estrutura do prédio, telhado, rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, calefação e refrigeração centrais, corredores de acesso às unidades autônomas e ao logradouro público, etc.), conforme se vê em Gonçalves (2014. p. 399).

Não resta dúvida que o uso da parte privativa e principalmente das partes comuns (DANELUZZI; MATHIAS, 2019, p. 625) deve obedecer ao princípio da função social da propriedade, que funciona como limitador da propriedade.

## 2.1 A APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

O condomínio edilício é constituído por três atos: instituição, convenção do condomínio e regimento interno. A instituição do condomínio é o ato que torna possível regular as relações jurídicas entre os diversos proprietários e está disciplinada no artigo 1.332 do Código Civil (BRASIL, 2002):

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 convenção do condomínio, por sua vez, constitui a lei básica do condomínio, que prevê as regras disciplinadoras das relações internas entre todos os condôminos e desses com o condomínio, apresentando, desse modo, natureza contratual e cogente entre os proprietários. Importante ressaltar que cabe à convenção regular a administração do patrimônio comum, o uso das diferentes partes e, até mesmo, as penalidades às quais seus membros estão sujeitos, tendo o artigo 1.334 do Código Civil estabelecido as cláusulas que devem ser estipuladas pelas convenções condominiais, como, por exemplo, a forma de administração e a possibilidade de elaboração de regimento interno.

A convenção passa a ser considerada válida e conseqüentemente obrigatória assim que aprovada por um quórum de 2/3 dos condôminos em assembleia geral. Na constituição da primeira convenção do condomínio, os votos deverão ser proporcionais às frações ideais dos imóveis (conforme o disposto no artigo 1.333, *caput*, do Código Civil brasileiro), mas a própria convenção pode determinar outra forma de contagem de votos para alterações posteriores. 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. O registro não é essencial para que a convenção tenha validade, mas a falta do registro impede a oponibilidade a terceiros.

No que se refere ao regimento interno, citado no inciso V do artigo 1.334 do Código Civil (BRASIL, 2002), trata-se de complemento à convenção, contendo regras mais detalhadas sobre o uso comum das coisas, relacionadas à rotina da vida condominial, tais como o uso do salão de festas, do salão de jogos ou da academia, o horário de uso da piscina, da sauna, as normas sobre permanência de animais domésticos nas áreas de circulação, etc., servindo ainda de disciplinador. Venosa (2003, p. 472) ratifica o entendimento de que o regulamento interno é acessório à convenção:

O regimento está para a convenção como o regulamento administrativo está para a lei. Deve completar a convenção, regulamentá-la, sem com ela conflitar. Ocorrendo conflito, deve prevalecer a convenção. Trata-se, pois, de instrumento complementar, uma terceira fase do condomínio, sucessivo à instituição e convenção. Ao regulamento é conveniente que se requeiram normas disciplinadoras de uso e funcionamento circunstancial do edifício.

Portanto, o teor do regimento é basicamente o de um manual de boas maneiras imposto a todos aqueles que de alguma forma vivem em determinado condomínio edilício.

Em síntese, as regulações tratadas no regimento interno são as destinadas principalmente às condutas, sendo mais fácil sua modificação, já que o regimento não exige o mesmo quórum qualificado para sua alteração utilizado na convenção.

Pode-se extrair da citação que as regras que tratam do Direito de Vizinhança (convenção e regimento interno) têm natureza preventiva, pois, uma vez observadas pelos proprietários, encerram ou pelo menos diminuem os conflitos resultantes do convívio diário. Nesse sentido, Brandão e Godoy (2008, p. 116) enfatizam que “A fim de que a vida em comunidade seja a mais harmônica possível, devem imperar nas relações entre vizinhos, especialmente, os princípios da solidariedade e da boa-fé, além do princípio da função social da propriedade, sempre presente e aplicável aos proprietários das áreas comuns e privativas.” Não resta dúvida que essas regras constituem limites ao direito de propriedade.

### **3 RESTRIÇÕES AO DIREITO DE PROPRIEDADE E CONDÔMINOS ANTISSOCIAIS**

Entre os possíveis conflitos a serem experimentados por aqueles que coabitam em um mesmo condomínio, talvez a questão mais polêmica e difícil de ser enfrentada seja a presença de um condômino cujo comportamento abusivo torne a convivência social intolerável, conhecido como “condômino nocivo ou antissocial”. Os exemplos de condutas que permitem a sua identificação são vários, destacando-se a realização de festas ruidosas até altas horas, a manutenção de comportamento grosseiro e ofensivo a outros condôminos, a criação de número excessivo de animais, a má utilização das áreas comuns com danos patrimoniais, a prática de atitudes indecorosas nas áreas comuns, entre outros.

O Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002), de forma inovadora, tratou claramente dessa questão, estabelecendo no artigo 1.336 como dever, entre outros, a ser cumprido por cada condômino, a abstenção de utilizar sua propriedade de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes, sob pena de aplicação de multa. Cita-se por relevante e como complemento a regra do artigo 1.277 do mesmo diploma (BRASIL, 2002):

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

## RESTRIÇÃO À PROPRIEDADE EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO: POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL

edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

Nessa senda, o descumprimento dos deveres impostos pela Lei, a convenção de condomínio e o regimento interno, repercutindo diretamente no uso nocivo da propriedade, implica a aplicação das regras de direito de vizinhança, conforme Fachin (2003, p. 261): “[...] as regras de direito de vizinhança aplicáveis ao condomínio edilício incidem com maior intensidade nessa situação jurídica, em virtude da maior proximidade entre os vizinhos, o que amplia as possibilidades de repercussão nociva da utilização do bem de titularidade individual.”

Tratando-se de uso nocivo da propriedade, a grande dificuldade reside em conceituar e identificar quais condutas podem ser consideradas de fato nocivas, apesar das diretrizes estabelecidas pelo artigo 1.277 do Código Civil. A questão relatada é de natureza subjetiva, e seu enquadramento como tal depende de questões culturais, devendo para isso ser analisada em face do princípio da proporcionalidade, norteador não só dos negócios jurídicos, mas também das relações entre as pessoas. Observa-se que há quarenta anos frequentar áreas comuns com roupas pequenas ou sem camisa poderia ser considerado atitude antissocial, fato hoje plenamente aceito nas relações condominiais.

Para se caracterizar a infração devem-se analisar não só as convenções, sendo impossível tipificar todas as situações, mas também a natureza da utilização, o nível de tolerância dos moradores e até a reincidência das práticas nocivas. Exemplificando, Pereira (2013, p. 275) observa que um condomínio cujas dependências são utilizadas predominantemente para consultórios médicos pode não tolerar o uso de uma das salas para ensaios de escola de samba.

Não cabe a este artigo enumerar ou discutir se um determinado ato constitui ou não uma conduta antissocial, apenas apontar que, caracterizando-se como tal, qualquer sanção pode ser aplicada segundo o ordenamento jurídico brasileiro.

### 3.1 A APLICAÇÃO DE MULTA AO CONDÔMINO ANTISSOCIAL

Há uma opção clara do legislador pela indenização pecuniária dos danos aos prejudicados pelos conflitos nas relações de condomínio como forma de coibir comportamentos antissociais. Todavia, depreende-se do artigo 1.337 do Código Civil (BRASIL, 2002) que, embora o legislador tenha buscado dar proteção para a comunidade

## RESTRIÇÃO À PROPRIEDADE EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO: POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DE CONDÔMINO ANTISOCIAL

condominial, o caráter subjetivo do que seria antissocial impõe a caracterização desse comportamento apenas quando se vislumbrar a prática reiterada de condutas graves, razão pela qual o ideal é que o condomínio insira nos seus regimentos as condutas consideradas antissociais para facilitar a aplicação de multas, observado o princípio do contraditório.

Art. 1.337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

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

Com a aplicação das multas propostas pela lei e tipificadas nas convenções e regimentos internos, que podem inclusive atingir valores bem vultosos, espera-se que o comportamento antissocial seja inibido e finalmente coibido, mas, e se uma vez aplicada a multa máxima permitida em lei esta ainda se mostrar irrisória ou ineficaz? A problemática apresentada não é incomum nos tribunais brasileiros. Em pesquisa no sítio do Superior Tribunal de Justiça (STJ) com a utilização das palavras chaves “condomínio”, “multa” e “antissocial”, observou-se que apenas nos últimos 4 anos a Corte julgou, em grau de recurso, pelo menos 20 ações (entre acórdãos e decisões monocráticas) que tratam de infrações reiteradas e interpretação do dispositivo legal que trata da aplicação de multa. Referido número não é desprezível, considerando-se a dificuldade de ser admitido o processamento de Recurso Especial em face de equivocada interpretação da Súmula nº 7 do STJ (BRASIL, 1990): “A pretensão de simples reexame de prova não enseja Recurso Especial.”

Os problemas no tocante às multas não incidem somente na questão da legitimidade da cobrança, isto é, a quem se deve cobrar, embora sua aplicação deva atender às regras da convenção e respeitar o devido processo legal, com a consideração da ampla defesa ao acusado.

O problema ganha contornos de elevado interesse quando a multa se mostra ineficaz.

### 3.2 POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DO CONDÔMINO ANTISOCIAL

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

## RESTRIÇÃO À PROPRIEDADE EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO: POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL

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.

Já quanto à questão legislativa, em 13/12/2017 foi apresentado o Projeto de Lei nº 9.353/2017 (BRASIL, 2017), proposto pelo deputado Augusto Carvalho, com a pretensão de acrescentar o parágrafo 2º ao artigo 1.337 do Código Civil, que passaria, caso aprovado, a regular a possibilidade de exclusão do condômino ou possuidor, desde que presentes alguns requisitos como a comprovação de que o uso nocivo daquela unidade estaria prejudicando o uso das outras unidades pelos demais. O Projeto ainda se encontra em tramitação no Congresso e o texto da proposta legislativa tem por fundamento exatamente suprir a omissão legal de exclusão do condômino antissocial.

Mais recentemente a questão também foi levantada, gerando o Enunciado 508 da V Jornada de Direito Civil (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL [CJF], [2012]), que referenda a exclusão do condômino quando as multas forem ineficazes.

Enunciado 508 da V Jornada de Direito Civil - Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, da CRFB e 1.228, § 1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2º, do CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal.

Fortalecendo também o entendimento proposto pelo Enunciado 508, vide o posicionamento de Azevedo (2008, p. 57):

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

## RESTRIÇÃO À PROPRIEDADE EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO: POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL

Logo, a questão da exclusão é aceita pela doutrina brasileira, sendo interessante ver como alguns países latinos que guardam a mesma tradição jurídica consagrada no Brasil tratam essa questão social.

Na Espanha, por exemplo, a Lei sobre Propriedade Horizontal (*Ley 49/1960, de 21 de julio*) tem por objeto a regulação da forma especial de propriedade estabelecida no artigo 396 do Código Civil. A Lei 49/1960 (ESPAÑA, 1960) foi promulgada como resposta à necessidade de regular uma realidade social imperante na época (construção de apartamentos, direito de vizinhança, gestão de interesses comuns), com a convicção de que naquele momento o artigo 396 do Código Civil, originário do século XIX, era insuficiente para abranger a questão do condômino infrator. Dessa legislação de 1960 cita-se o artigo 7º, que permite a pena de restrição ao uso da propriedade por tempo não superior a três anos se o condômino antissocial for o proprietário e, conseqüentemente, o distrato de eventual locação ou comodato se o infrator for o possuidor da unidade condominial.

Na Itália, o tema é tratado pelo Código Civil (*condominio negli edifici*), nos artigos 1.117 a 1.139, mas a legislação italiana também é silente sobre a possibilidade de exclusão de condômino nocivo. Moran (1996, *passim*), todavia, entende que tanto na Itália quanto na França é possível a expulsão do condômino antissocial, bastando para isso a mera inclusão da possibilidade nos normativos do condomínio, em razão da análise funcional da propriedade em nível constitucional e cível daqueles países.

Em Portugal a matéria é chamada de propriedade horizontal e está inserida no Código Civil, artigos 1.417 a 1.438, mas o diploma também se omite quanto à possibilidade de expulsão ou restrição do uso da propriedade pelo condômino nocivo.

Já na Colômbia, a Lei de propriedade horizontal (Lei 675 de 2001) aborda no Capítulo II - *De las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniárias*, nos artigos 59 ao 62, todas as sanções possíveis de serem aplicadas ao condômino antissocial, estabelecendo a possibilidade de aplicação de multas e de restrição de utilização das áreas não consideradas essenciais, mas não trata da possibilidade de expulsão do condômino (COLOMBIA, 2001).

Na Argentina, a propriedade horizontal era regida pela Lei 13.512/48, derogada pelo Novo Código Civil (NUEVO..., 2015), que entrou em vigor em agosto de 2015. Os artigos que tratam da propriedade horizontal e que interessam a este estudo são os de números 2.047 e 1.973, que elencam as proibições aos condôminos, como as de exercer atividades que comprometam a segurança do condomínio e perturbar além do tolerado, só para mencionar algumas, e mais precisamente o artigo que trata das infrações, no caso o de número 2.069, que possibilita o desalojamento do ocupante em caso de prática reiterada de infrações.

## RESTRIÇÃO À PROPRIEDADE EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO: POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL

Veja-se, pois, que naquele país, no caso de condômino antissocial, cabe ação judicial, de despejo e até de indenização por perdas e danos, sendo possível, portanto, a expulsão do condômino nocivo.

No Brasil o tema não é pacificado na doutrina. Alguns doutrinadores, como Flávio Tartuce ([2012]), entendem que, mesmo reiterada e comprovada a conduta grave e nociva do condômino, a expulsão consistiria em pedido juridicamente impossível. O autor considera cabível tão somente a multa prevista em Lei, passível de repetição na mesma proporção em que se dá a conduta prejudicial, interpretando a saída do condômino em alguns casos como mero reflexo da aplicação sucedânea da multa. Para tal doutrinador a expulsão viola o princípio da dignidade humana e o da solidariedade social.

Talvez o argumento mais forte contra a possibilidade de expulsão do condômino antissocial seja a própria omissão legal do artigo 1.337 e, principalmente, do que se extrai do artigo 1.275 do Código Civil, que trata das causas de perda da propriedade. Na citada regra não há previsão de que a conduta antissocial do condômino leve à perda da propriedade. A questão é polêmica, tendo Penteadó (2014, p. 482) afirmado que “Muito embora seja grave a infração, os tribunais também têm entendido, contrariamente a muitos pedidos deduzidos em juízo, que tais violações não permitem a expulsão do condômino ou possuidor infrator do condomínio, visto não haver previsão legal.”.

Ocorre que acatar como única sanção a imposição de multas ao condômino ou morador nocivo seria como admitir que todo e qualquer comportamento reprovável, segundo as regras legais e condominiais, será admitido desde que indenizado, o que certamente não extinguiria o conflito.

No que toca à jurisprudência, até a data da submissão deste artigo, não foram localizados claramente no Superior Tribunal de Justiça (STJ) e no Supremo Tribunal Federal (STF) registros de julgados sobre a exclusão do condômino antissocial nos últimos 5 anos, utilizando-se como palavras chaves os termos “condômino”, “conduta” e “expulsão”<sup>1</sup>. No entanto, decisão interessante foi a proferida em 2019 no AREsp 1278631 (BRASIL, 2019),

---

<sup>1</sup> No dia 29/10/2019 no site do STJ divulgou-se notícia acerca de recentes entendimentos relativo a condômino edilício. Na oportunidade observou-se que “Código Civil de 2002 prevê, no âmbito da função social da posse e da propriedade, a proteção da convivência coletiva. No entanto, a relação entre o direito de propriedade e as regras de convivência nos condomínios residenciais nem sempre é tranquila”. Sobre as decisões recentes envolvendo conflitos entre condôminos e estabelecimento de regras condominiais destacou: locação temporária; criação de animal; inadimplemento e restrição das áreas comuns; mudança na fachada; taxa de manutenção e liberdade de associação. Ao final citou os seguintes julgados inerentes a notícia: REsp 1819075; REsp 1783076; REsp 1699022; REsp 1483733; REsp 1280871; REsp 1819075; REsp 1783076; REsp 1699022; REsp 1483733; REsp 1280871. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/O-equilibrio-entre-o-direito-de-propriedade-e-a-convivencia-harmonica-nos-condominios.aspx>.

que consagra a obrigação do locador de responder pela multa imposta ao inquilino, tendo o julgado utilizado como fundamento o dever de vigilância. Logo, no STJ há o entendimento de que a multa pode ser cobrada do inquilino, do locador e do proprietário/condômino, no entanto não abrange a abordagem direta da possibilidade de expulsão.

Já nos Tribunais Estaduais, algumas decisões foram encontradas, mas o entendimento também não é pacífico. Para ilustrar o exposto cita-se o recentíssimo acórdão proferido no AI 06244684420178060000/CE (CEARÁ, 2019), extraído do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, que fundamenta a expulsão do condômino antissocial quando houver condutas reiteradas e as sanções pecuniárias não se reputarem eficazes, a despeito de ausência de previsão legal, devendo sua aplicação ser igualmente precedida de procedimento que garanta o contraditório e a ampla defesa. No mesmo sentido, pode-se citar o voto contido na APL 00217439820128260114/SP (SÃO PAULO, 2015), do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Por outro lado, diversamente dos acórdãos já citados, também se encontrou decisão recente na AC 10239823220148260100/SP (SÃO PAULO, 2019), do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, afirmando que, a despeito de se considerar incontroversa a conduta antissocial no caso, não há como julgar procedentes as pretensões veiculadas pelo condomínio para expulsar o infrator por meio da ação proposta, por ausência de previsão legal, fundamento que também se vê reproduzido na AC 20170123290/RN (RIO GRANDE DO NORTE, 2019), do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Norte.

Há que se ressaltar que, embora a decisão pela expulsão deva passar obrigatoriamente pela assembleia, tal decisão se limita à aprovação para ajuizamento da ação judicial, ficando a análise judicial e o poder de decisão sobre a expulsão propriamente dita a critério do poder coercitivo da função jurisdicional.

Portanto, conforme se verifica pelos posicionamentos doutrinários e jurisprudenciais, é possível que, em tese, ainda que não haja previsão expressa para tanto, o condômino antissocial seja expulso por intermédio de tutela inibitória e mediante deliberação da assembleia. E isso porque, embora alguns doutrinadores entendam tratar-se de demanda juridicamente impossível, o juiz analisará caso por caso utilizando-se do princípio da função social da propriedade, dos princípios gerais do direito e dos artigos 4º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB), Decreto-Lei n 4.657, de 4 de setembro de 1942 (BRASIL, 1942), e 140 do Código de Processo Civil (CPC), Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (BRASIL, 2015).

Pelo exposto, conclui-se que em situação excepcional se mostra juridicamente possível a exclusão do condômino antissocial, mesmo que a lei tenha se mantido omissa, uma vez esgotadas todas as possibilidades legais disponibilizadas ao condomínio. Aliás, no caso, não se pode alegar ofensa ao direito de propriedade, já que o condômino excluído poderá ainda exercer os demais poderes dominiais, entre eles a alienação da coisa. Cabe destacar, outrossim, a imprescindível observância ao parágrafo único do artigo 1.337 do Código Civil (BRASIL, 2002), bem como a necessidade imperiosa de assegurar ao condômino cuja expulsão esteja sendo cogitada o direito de defesa.

Em síntese, observando-se os julgados citados neste artigo, não deve prosperar qualquer argumento que defenda a antijuridicidade da expulsão, seja por afronta à dignidade da pessoa humana, seja por inexistência de previsão legal expressa. Em primeiro lugar, o julgador, ao deparar com a ineficácia da multa que pode ser cobrada do inquilino, por exemplo, desde que respeitado o devido processo legal e após o devido sopesamento, não estaria desrespeitando a figura humana do condômino inadimplente social ao decidir em favor da expulsão, mas privilegiando os direitos de propriedade e de liberdade dos outros moradores/condôminos, elencados no artigo 5º da Constituição Federal (BRASIL, [2019]). Não resta dúvida que o morador antissocial não cumpre com a função social da propriedade ou da posse, conforme o caso. Em segundo lugar, enfrentando o problema da falta de previsão expressa, defende-se que também não há na lei nada que proíba a adoção da sanção ora tratada, desde que não haja proibição expressa na convenção e seja concedido o pleno direito de defesa.

Reitera-se que as condutas caracterizadas como antissociais podem ser praticadas por possuidor direto diferente do proprietário, sendo viável juridicamente utilizar a mesma motivação e fundamentação para expulsão desse, mesmo não existindo um contrato ligando o possuidor infrator ao condomínio. Nesse caso, o pedido seria uma espécie de despejo com base na inviabilidade jurídica de se proteger a posse em face de descumprimento do princípio da função social da posse, o que a tornaria injusta.

Por fim, afirma-se que não se está defendendo a perda da propriedade do condômino infrator, mas apenas sua expulsão, temporária (perda do direito de moradia) ou não, restando-lhe ainda a possibilidade de locar, dispor e reivindicar sua propriedade. A exclusão do condômino antissocial atende, pois, à demanda contemporânea do Direito Civil, que prestigia a função social da propriedade e repudia o abuso do direito, consagrada no Direito brasileiro de forma expressa no artigo 187 do Código Civil (BRASIL, 2002), que serve para embasar o entendimento defendido neste artigo.

## CONCLUSÃO

O direito de propriedade tem passado por grandes transformações sociais, que impulsionaram a evolução de seu conceito no sentido de deixar de ser um direito absoluto e egoísta para, por intermédio da função social, atender ao bem-estar da coletividade. O princípio da função social da propriedade impõe, pois, que o reconhecimento e a proteção constitucional do direito do proprietário estejam condicionados à observância aos interesses sociais, não sendo possível que a propriedade privada, sob o argumento de ser direito fundamental, prepondere, de forma egoística, sobre os demais interesses coletivos.

Dito isso, conectados com o princípio da função social da propriedade encontram-se os direitos de vizinhança como expressão do convívio humano, entre os quais neste estudo se destacam as relações do condomínio edilício.

O condomínio edilício tem por situação jurídica os imóveis onde coexistem partes comuns e partes privativas, sendo que cada condômino é proprietário exclusivo da sua unidade e de uma fração ideal nas partes comuns junto aos demais condôminos.

Para regulamentar a convivência comum no condomínio, a organização condominial se utiliza de alguns regramentos, tais como a convenção, o regimento interno e as assembleias gerais, que reúnem as normas e sanções com o fito de preservar os direitos e estabelecer os deveres dos condôminos.

O uso inadequado da propriedade caracterizado pela convivência antissocial deve gerar responsabilização do infrator, tendo o Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002) possibilitado a cobrança de multa do possuidor, seja proprietário ou locatário, por exemplo. Nesse último caso, a responsabilização do proprietário ocorreria pela inobservância do seu dever de vigilância.

A possibilidade de exclusão do condômino antissocial surge como alternativa para a resolução de conflitos nos quais as sanções pecuniárias previstas na lei não conseguem mais surtir efeitos.

Analisando-se o ordenamento de alguns países, destaca-se o regramento espanhol que admite a exclusão do condômino antissocial, embora haja outros que, mesmo diante da omissão da lei, adotam medidas desalijatórias em face do condômino nocivo fundamentadas nos princípios gerais do direito e da função social.

Não há previsão legal expressa que possibilite a aplicação dessa penalidade ao condômino nocivo que descumpra reiteradamente com seus deveres, todavia a expulsão é

## RESTRIÇÃO À PROPRIEDADE EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO: POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL

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.

Conclui-se, pois, que, embora o entendimento doutrinário e o jurisprudencial não sejam pacíficos sobre o tema, é perfeitamente aceitável a aplicação da sanção de expulsão temporária ou permanente ao condômino antissocial, mesmo sem expressa norma legal, desde que lhe seja assegurado o direito de defesa ainda na assembleia, sendo também condição para a ação judicial que a conduta nociva tenha ocorrido de forma reiterada e que tenham sido aplicadas todas as multas permitidas nos termos dos regramentos legais sem que o comportamento nocivo tenha cessado, causando, assim, evidente risco o convívio desse condômino com o restante da massa condominial. Ressalta-se que a medida seria de natureza extrema independentemente de previsão convencional.

Observa-se que a expulsão significa perda da posse, devendo ser lembrada a relevância da função social da posse e a obrigação imputada ao seu detentor, o que fundamentaria a medida extrema.

### REFERÊNCIAS

AZEVEDO, Álvaro Villaça. Condomínio edilício e exclusão do condômino nocivo. *Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil*, Porto Alegre, v. 5, n. 27, p. 57, nov./dez. 2008.

BRANDÃO, Débora Vanessa Caús; GODOY, Leandro de Souza. Direito de Vizinhança. In: HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes (org.). *Direito Civil: Direito das Coisas*. v. 4. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

BRASIL. *Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942*. Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, p. 13635, 9 set. 1942. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/Del4657compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del4657compilado.htm). Acesso em: 01 jul. 2019.

BRASIL. *Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964*. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, Revista *Argumentum* – RA, eISSN 2359-6889, Marília/SP, V. 21, N. 2, pp. 807-826, Mai.-Ago. 2020. 823

## RESTRIÇÃO À PROPRIEDADE EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO: POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL

p. 11682, 21 dez. 1964. PLN 19/1964. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm). Acesso em: 01 jul. 2019.

BRASIL. [Constituição (1988)]. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Brasília, DF: Presidência da República, [2019]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm). Acesso em: 01 jul. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Súmula nº 7*. A pretensão de simples reexame de prova não enseja Recurso Especial. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, 1990. Disponível em: [http://www.stj.jus.br/docs\\_internet/SumulasSTJ.pdf](http://www.stj.jus.br/docs_internet/SumulasSTJ.pdf). Acesso em: 01 jul. 2019.

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. PL 634/1975. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em: 01 jul. 2019.

BRASIL. *Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015*. Código de Processo Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, p. 1, 17 mar. 2015. PL 8046/2010. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm). Acesso em: 01 jul. 2019.

BRASIL. Câmara dos Deputados. *Projeto de Lei nº 9.353, de 13 de dezembro de 2017* (Autor: Augusto Carvalho – SD/DF). Acrescenta parágrafo ao art. 1.337 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil. Trata de hipótese de exclusão de condômino. 2017. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichade tramitacao?idProposicao=2166254>. Acesso em: 01 jul. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Decisão monocrática). *Agravo em Recurso Especial 1278631/SP*. Agravante: Condomínio Edifício Brasília. Agravado: Ana Maria Luiza de Barros. Relator: Min. Marco Buzzi, 8 de fevereiro de 2019. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/deciso es/doc.jsp>. Acesso em: 01 jul. 2019.

CABRAL, Rafael Lameira Giesta; GAMA, Vanessa Dias de Carvalho Quaresma. Direito de laje: da importância social e das controvérsias quanto ao direito de superfície e ao condomínio edilício. *Revista Jurídica Da UNI7*, v. 15, n. 2, p. 109-126, 2018. DOI: <https://doi.org/10.24067/rju7,15.2:798>.

CEARÁ. Tribunal de Justiça do Estado do Ceará (4. Câmara Direito Privado). *Agravo de Instrumento 0624468-44.2017.8.06.0000*. Relator: Raimundo Nonato Silva Santos, 9 de julho de 2019.

COLOMBIA. *Alcaldia Mayor de Bogotá D.C. Secretaria Jurídica Distrital*. Ley 675 de 2001. Diario Oficial 44.509 del 4 de agosto de 2001. Disponível em: <https://www.alcaldia bogota.gov.co/sisjur/normas/Normal.jsp?i=4162>. Acesso em: 01 jul. 2019.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL (CJF). *Enunciados aprovados na V jornada de direito civil*: Enunciado 508. [2012]. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej/v-jornada-direito-civil>. Acesso em: 06 jun. 2019.

DANELUZZI, Maria Helena Marques Braceiro; MATHIAS, Maria Lígia Coelho. O sistema airbnb e sua relação com o direito de propriedade e condomínio edilício. *Revista Argumentum*, Marília, v. 20, n. 7, maio/ago. 2019.

RESTRIÇÃO À PROPRIEDADE EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO: POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL

DIMOULIS, Dimitri; MARTINS, Leonardo. *Teoria Geral dos Direitos Fundamentais*. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2012.

ESPAÑA. *Gobierno de España. Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes e Igualdad*. Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. BOE-A-1960-10906, de 23/07/1960. Disponível em: <https://www.boe.es/eli/es/l/1960/07/21/49/con>. Acesso em: 01 jul. 2019.

FACHIN, Luiz Edson. *Comentários ao código civil: parte especial, direito das coisas*, arts. 1.277 a 1.368. v. 15. São Paulo: Saraiva, 2003.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: direito das Coisas*. v. 5. São Paulo: Saraiva, 2014.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Limitações ao Direito de Propriedade: de acordo com o código civil de 2002 e com o estatuto da cidade*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

MARMELSTEIN, George. *Curso de Direitos Fundamentais*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

MICHEL, Voltaire de Freitas. Condomínios fechados em Porto Alegre: aproximando interesses transindividuais e o direito de propriedade. *Revista de direito da cidade*, Rio de Janeiro, v. 9, n. 3, p. 933-950, 2017. DOI: <https://doi.org/10.12957/rdc.2017.26924>.

MORAN, Maria Regina Pagetti. *Exclusão do Condômino Nocivo nos Condomínios em Edifícios*. São Paulo: Led Editora de Direito, 1996.

NUEVO Código Civil: los consorcistas de edificios tendrán más atribuciones que responsabilidades. *Telam*, 2 ago. 2015. Disponível em: <http://www.telam.com.ar/notas/201508/114882-nuevo-codigo-civil-propiedad-horizontal-consorcistas-edificios.html>. Acesso em: 01 jul. 2019.

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

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013. Livro Eletrônico. 275.

RIO GRANDE DO NORTE. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte (2. Câmara Cível). *Apelação Cível 20170123290/RN*. Apelante: Condomínio do Edifício 21 de Março. Apelado: Hudson Alves Bezerra. Relator: Luiz Alberto Dantas Filho (Juiz Convocado), 12 de fevereiro de 2019.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (6. Câmara de Direito Privado). *Apelação Cível 00217439820128260114/SP*. Direitos/deveres do condômino. Apelantes: Nelson Leite Filho e Fabio Sardin Leite. Apelado: Condomínio Edifício Cecília Steinberg. Relator: Desembargador Vito Guglielmi, 26 de fevereiro de 2015.

RESTRIÇÃO À PROPRIEDADE EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO: POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (30. Câmara de Direito Privado). *Apelação Cível 1023982-32.2014.8.26.0100/SP*. Direito Civil – coisas-propriedade-condomínio em edifício. Apelante: Condomínio Edifício King Arthur. Apelado: Teresa Pires Teixeira. Relator: Desembargadora Maria Lúcia Pizzotti, 31 de julho de 2019.

TARTUCE, Flávio. V jornada de direito civil - expulsão do condômino antissocial. *Jusbrasil*, [2012]. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/121820179/v-jornada-de-direito-civil-expulsao-do-condomino-antissocial>. Acesso em: 01 jul. 2019.

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