



**UNIVERSIDADE PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS - UNIPAC**  
**DEPARTAMENTO DE PÓS-GRADUAÇÃO**  
**MESTRADO EM DIREITO**  
**“HERMENÊUTICA E DIREITOS FUNDAMENTAIS”**

**NEIMAR ROBERTO DE SOUZA E SILVA**

**DA POSSIBILIDADE DA EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL NO  
CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

**JUIZ DE FORA**  
**2015**



**NEIMAR ROBERTO DE SOUZA E SILVA**

**DA POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL NO  
CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

Dissertação apresentada ao curso de Mestrado em Hermenêutica e Direitos Fundamentais, da Universidade Presidente Antônio Carlos – UNIPAC, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Direito.

Área de Concentração: Hermenêutica e Direitos Fundamentais.

Orientador: Prof. Dr. Cleyson de Moraes Mello

**JUIZ DE FORA  
2015**

S729p

Souza e Silva, Neimar Roberto de

Da possibilidade da exclusão do condômino antissocial no condomínio edilício. – Juiz de Fora, 2015.

133f.

Orientador: Prof. Dr. Cleyson de Moraes Mello

Dissertação (Mestrado em Hermenêutica e Direitos Fundamentais) – Universidade Presidente Antônio Carlos, 2015.

**Neimar Roberto de Souza e Silva**

**DA POSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL NO  
CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

Dissertação apresentada à Universidade  
Presidente Antônio Carlos - UNIPAC, como  
requisito parcial para a obtenção do grau de  
Mestre em Direito.

Aprovada em \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

**BANCA EXAMINADORA**

Prof.º Dr.º Cleyson de Moraes Mello  
Universidade Presidente Antônio Carlos – UNIPAC

Prof.º Dr.º Antônio Celso Alves Pereira  
Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ

Prof. Dr. Antônio Pereira Gaio Júnior  
Universidade Presidente Antônio Carlos - UNIPAC

Dedico ao meu filho, Samuel, e minha esposa, Rosilene, meus grandes tesouros, inesgotáveis mananciais de alegria e esperança.

Aos meus amados pais, Jairo e Lucimeri, e minha amada irmã, Lillian, pilares de minha formação.

À querida Mestra Maria Theresa Calvet de Magalhães, pela real motivação para a elaboração deste trabalho.

*In memoriam*, às queridas amigas Irene Batista, Marilta Vaz e Wanda Curvelo, que, em certa ocasião, tanto me apoiaram no árduo múnus da administração condominial.

## **Agradecimentos**

Primeiramente, a Deus, causa eficiente de todas as causas, que, embora não possa racionalmente demonstrá-Lo, posso senti-Lo pelos olhos da fé.

Aos meus pais, que me permitiram o estudo e sempre foram um porto seguro frente às tribuladas águas da existência.

À minha esposa e meu filho, os mais afetados pelos necessários momentos de solidão que a vida acadêmica nos impõe, e que, ainda assim, sempre me apoiaram.

À Fundação Dom André Arcoverde, na pessoa do Dr. José Rogério de Moura Filho, e ao Centro de Ensino Superior de Valença, na pessoa do Dr. Antônio Celso Alves Pereira, pela confiança e o apoio, essenciais para a conclusão desta jornada. Meu profundo agradecimento.

Ao Prof.º Dr. Antônio Pereira Gaio Júnior, por ter aceitado o convite para compor minha banca examinadora, fato este que muito me honra e dignifica meu trabalho.

À Prof.ª Dr.ª Maria Theresa Calvet de Magalhães, por todo apoio acadêmico e incentivo pessoal, fundamentais para a realização de minhas pesquisas.

Ao meu incansável orientador, prof.º Dr. Cleyson de Moraes Mello, que tanto me inspira, incentiva e promove. Gratidão e admiração eternas.



“A oposição traz concórdia. Da discórdia advém a mais perfeita harmonia.”

(Heráclito de Éfeso)

## Resumo

Por se apresentar como uma solução racional e economicamente viável para o problema do adensamento urbano e o conseqüente déficit habitacional, bem como para o desenvolvimento da construção civil, os condomínios em apartamentos são uma realidade necessária nas grandes cidades modernas. Por forçar uma proximidade maior entre as pessoas, a vida em condomínio tem o potencial de gerar inúmeros conflitos intersubjetivos e de vizinhança. Daí o fato da exigência legal na sua instituição, e a partir dela, de regramentos convencionais de conduta que visem a prevenir e a coibir quaisquer comportamentos e ações que possam causar desarmonia na convivência e lesão a direitos alheios. O Código Civil vigente inovou, no seu art. 1.337, parágrafo único, ao prever a possibilidade de cominação de pesadas multas aos condôminos que causam insuportabilidade de convivência para os demais coproprietários, em razão de reiterada conduta antissocial. Todavia, não dispõe de uma regra expressa que considere o afastamento temporário ou a exclusão definitiva do condômino antissocial no caso da pena de multa se mostrar inócua. Parte da doutrina brasileira especializada no tema, espelhada no direito alienígena e com base na hermenêutica civil-constitucional, tem sustentado a possibilidade da exclusão condominial em razão da vedação ao abuso de direito do coproprietário e da função social que se espera do exercício do direito de propriedade. Neste diapasão, alguns Tribunais têm produzido precedentes que confirmam os referidos posicionamentos doutrinários. Destarte, a partir de uma extensa pesquisa bibliográfica e jurisprudencial, a presente dissertação objetiva avaliar a possibilidade jurídica da exclusão do condômino no condomínio edilício, em razão de sua reiterada conduta antissocial.

**Palavras-chave:** condomínio edilício; exclusão do condômino antissocial; função social da propriedade.

### **Abstract**

By presenting itself as a rational and economically viable solution for urban densification problem and the consequent housing deficit as well as the development of civil construction, condominiums apartments are a necessary reality in big modern cities. By forcing greater proximity between people, the condo in life has the potential to generate numerous intersubjective and neighborhood conflicts. Hence the fact that the legal requirement in its institution, and from it, conventional conduct norms aimed to prevent and avoid any behavior and actions that can cause disharmony in coexistence and damage for the rights of others. The current Civil Code innovated in his Art 1,337, sole paragraph, in precluding the possibility of heavy fines to the co-ownerships that cause coexistence of intolerability for the other co-owners, due to repeated conduct antisocial. However, it does not have an express rule that considers the temporary removal or permanent exclusion of antisocial joint owner in the case of penalty fine when it show innocuous. Part of the Brazilian doctrine specialized in the theme, reflected in alien law and based on civil and constitutional hermeneutics, has sustained the possibility of condominium exclusion because of the sealing to the abuse of rights of co-owner and the social function that is expected of the exercise of the right of property. In this vein, some courts have produced precedents that confirm these doctrinal positions. Thus, from an extensive bibliographic and jurisprudential research, this dissertation aims to evaluate the legal possibility of joint owner of exclusion in mixed-property condominium, because of repeated antisocial conduct .

**Keywords:** Condominium; exclusion of antisocial joint owner; social function of property.

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>Introdução</b> .....	15
<b>2</b>	<b>O instituto jurídico do condomínio edilício no direito brasileiro</b> .....	19
<b>2.1</b>	<b>Noções preliminares da propriedade condominial</b> .....	19
<b>2.1.1</b>	<b>Conceito</b> .....	19
<b>2.1.2</b>	<b>Teorias explicativas</b> .....	20
<b>2.1.3</b>	<b>Classificação e espécies</b> .....	21
<b>2.2</b>	<b>Definição de condomínio edilício</b> .....	22
<b>2.3</b>	<b>Evolução histórico-normativa</b> .....	24
<b>2.4</b>	<b>Regime Legal</b> .....	26
<b>2.5</b>	<b>Natureza jurídica</b> .....	29
<b>2.6</b>	<b>Instituição e extinção</b> .....	32
<b>2.6.1</b>	<b>Da instituição</b> .....	32
<b>2.6.2</b>	<b>Da extinção</b> .....	33
<b>2.7</b>	<b>Características gerais</b> .....	34
<b>2.7.1</b>	<b>Da convenção e do regimento interno</b> .....	34
<b>2.7.2</b>	<b>Da assembleia geral de condôminos</b> .....	38
<b>2.7.3</b>	<b>Do síndico e do conselho fiscal</b> .....	44
<b>2.7.4</b>	<b>Dos direitos e deveres dos condôminos</b> .....	49
<b>2.7.5</b>	<b>Do rateio das despesas e da receita</b> .....	50
<b>2.7.6</b>	<b>Da cobrança das cotas condominiais</b> .....	55
<b>2.7.6.1</b>	<b>Cobrança judicial</b> .....	57
<b>2.7.6.2</b>	<b>Da arbitragem</b> .....	59
<b>2.7.7</b>	<b>Das sanções impostas em razão do descumprimento dos deveres condominiais</b> ..	60
<b>3</b>	<b>Do direito de propriedade</b> .....	62
<b>3.1</b>	<b>Definições, natureza e teorias explicativas</b> .....	63
<b>3.1.1</b>	<b>Natureza jurídica</b> .....	66
<b>3.1.2</b>	<b>Teorias explicativas</b> .....	68
<b>3.2</b>	<b>Notícia Histórica</b> .....	71
<b>3.2.1</b>	<b>A propriedade arcaica</b> .....	71
<b>3.2.2</b>	<b>Antiguidade</b> .....	72

3.2.3	Idade média.....	76
3.2.4	As propriedades contemporâneas .....	79
3.3	A propriedade no Brasil.....	82
4	Da exclusão do condômino com reiterado comportamento antissocial .....	90
4.1	Do condômino antissocial .....	92
4.2	Exclusão condominial no direito estrangeiro .....	95
4.2.1	Argentina .....	95
4.2.2	Venezuela .....	97
4.4.3	Costa Rica .....	99
4.2.4	Espanha.....	100
4.2.5	Suíça .....	102
4.2.6	Alemanha .....	103
4.3	A questão à luz do ordenamento jurídico brasileiro .....	104
4.3.1	Fundamentos para a exclusão a partir da hermenêutica civil-constitucional ....	106
4.3.1.1	O imperativo da função social da propriedade .....	107
4.3.1.2	A vedação ao exercício abusivo do direito de propriedade.....	113
4.3.2	Posicionamento atual da doutrina e da jurisprudência nacionais.....	120
5	Conclusão.....	128
	Referências .....	132

## 1 Introdução

A presente dissertação tem como objetivo o estudo da possibilidade jurídica da exclusão do condômino antissocial do condomínio edilício no direito brasileiro, fundamentada em uma hermenêutica civil-constitucional, que parte da funcionalização do direito de propriedade e veda toda forma de abuso de direito, em razão da falta de regra jurídica expressa para tanto em nosso ordenamento jurídico.

O tema proposto delimita-se à exclusão condominial em sede de propriedade horizontal residencial ou residencial mista, não sendo o objeto de estudo extensível a outras modalidades condominiais, como a multipropriedade condominial (*time sharing*), *shopping centers*, edifícios garagem, condomínios de casas e condomínios irregulares ou de fato. Outra delimitação é verificável com o tratamento preponderantemente civilista do tema, ou seja, a opção na abordagem teórica e jurisprudencial do direito material, embora se reconheça a relevância de um futuro projeto que contemple a abordagem processual civil do assunto, com maior profundidade.

O trabalho se justifica pela relativa escassez de aprofundados estudos sobre a matéria, e pela relevância social do tema. Quanto a esta justificativa, não se pode menosprezar o enorme contingente de pessoas que vivem em condomínios de edifícios. A título de ilustração, segundo a AABIC, Associação de Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo, em publicação de 3 de março de 2014, um levantamento junto à Receita Federal apontou a existência de 57.221 condomínios registrados e legalizados no Estado de São Paulo (AABIC, 2016). Ainda, em 2009, segundo o IBGE, das 58,6 milhões de residências permanentes, 10,4% eram apartamentos (G1, 2015).

Embora seja a comunhão considerada *mater rixarum*, a vida em condomínio é uma realidade inafastável nas médias e grandes cidades brasileiras. Este fenômeno moderno, surgido na Europa, após a Primeira Guerra Mundial, tem se mostrado um eficiente meio de redução dos custos da construção civil, mediante o racional aproveitamento do espaço urbano. Com isto, contribui para a diminuição do déficit habitacional. Vale dizer que este fato, citado por renomados juristas<sup>1</sup>, é reconhecido nos considerandos da *Ley de Propiedad en Condominio*, Decreto n.º 164/2012, da República de Honduras:

---

<sup>1</sup> Cf. p. 26.

El Congreso Nacional;

CONSIDERANDO: que el crecimiento de las ciudades há sido impulsado en gran medida por las altas tasas de natalidade y migación del sector rural al urbano, por distintas consecuencias económicas y sociales, lo que há desencadenado un desarrollo urbanístico que obliga a habilitar más y mejores espacios para ser utilizados por las personas.

CONSIDERANDO: Que la Propiedad Horizontal o en Condominio es un fenómeno cada vez más frecuente que comprende lo concerniente a las obligaciones y derechos de los propietarios tanto en función de sus bienes propios como de los bienes comunes y todo ello en relación con la copropiedad. El cual se manifiesta a través de la necesidad de las peronas en edificarse tanto para vivienda de familias, negocios de cualquier índole legal.

[...]

CONSIDERANDO: Que a través de un buen régimen de Propiedad en Condominio el Estado cumple con el bien común, outorgando una herramienta para solucionar los graves problemas de escasez de viviendas y locales comerciales y dándoles vivienda digna y contribuyendo al crecimiento económico.

[...]

Portanto, decreta:

La siguiente:

Ley de Propiedad en Condominio

[...]

(HONDURAS, 2016)

Como considera o referido decreto hondurenho, ao regular satisfatoriamente a propriedade condominial, o Estado cumpre com o bem comum. A proximidade intersubjetiva que a vida em comunhão impõe aos condôminos e demais possuidores e detentores é um reconhecido fator de conflitos. Assim, não somente são necessárias regras de organização, como regras de prevenção e sanção, na constituição da copropriedade edilícia. Os problemas que envolvem a propriedade horizontal, na maior parte dos casos, decorrem da desarmonia social produzida por alguém que não cumpre com suas obrigações junto à comunidade. Assim, o mau exercício do direito de propriedade afeta a situação jurídica existencial daqueles vinculados pela copropriedade.

A Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, primeira a tratar com especificidade a aprofundamento a matéria no Brasil, apenas dispunha sobre sanção econômica nos casos de descumprimento do dever de contribuição pelo condômino infrator, legando à convenção condominial a possibilidade da cominação de multas para outras infrações por ela e pela legislação previstas.

Posteriormente, a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, avançou ao permitir a imposição de pesadas multas ao condômino que: 1) realize obras que comprometam a segurança da edificação; que altere a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; 2) que não dê à sua parte a mesma destinação que tem a edificação; 3) que utilize a sua unidade de modo contrário aos bons costumes, ou a prejudicar o sossego, a salubridade e a segurança dos demais possuidores, conforme o art. 1.336, §2.º. Ainda, conforme o art.

1.337, o condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente do pagamento das perdas e danos; e o coproprietário ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gere incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores.

Embora se reconheça o avanço da nova lei regulatória, muitas vezes, na prática, a sanção pecuniária não se mostra suficiente para coibir os abusos reiteradamente cometidos pelo condômino antissocial. Ademais, sendo a conduta abusiva geradora de incompatibilidade de convivência com os demais coproprietários, não seria o pagamento de multas o meio adequado para a pacificação e a solução do conflito.

Assim, no caso acima exposto, seria possível a exclusão do condômino infrator? Como se chegar à definição do conceito jurídico indeterminado *comportamento antissocial*? Quais os fundamentos jurídicos para a exclusão do condômino, uma vez que os direitos de propriedade e de moradia são fundamentais, consoante os arts. 5.º, XXII, e 6.º, da Constituição Federal?

Para se chegar a uma possível resposta à problemática apresentada, este trabalho acadêmico se vale de uma aprofundada pesquisa bibliográfica e jurisprudencial sobre a propriedade horizontal, o direito de propriedade e as soluções que o direito alienígena e a jurisprudência nacional, até o momento, nos apresentam.

Destarte, a segunda seção desta dissertação é dedicada ao estudo do condomínio edilício e sua normatização no direito brasileiro. Após uma introdução genérica ao instituto jurídico do condomínio, dedicada a sua definição, explanação das teorias explicativas e apresentação de suas espécies (voluntário, necessário e edilício) e classificações, passa-se ao conceito da propriedade horizontal, sua evolução histórica e base legal. Neste aspecto enfrenta-se a tormentosa questão sobre a vigência (ou não) da primeira parte da Lei n.º 4.591/64 em razão da disciplina institucional trazida pelo Código Civil de 2002. Outra questão polêmica é enfrentada quando da abordagem sobre a natureza jurídica do condomínio em edifícios.

A instituição e os modos de extinção do condomínio edilício também são tratados, bem como as características inerentes a sua manutenção, como seus regimentos (convenção e regimento interno), seu órgão deliberativo soberano (assembleia geral de condôminos) e órgãos administrativos e consultivos (síndico, conselho fiscal e conselho consultivo). Prossegue-se com o tratamento dos direitos e deveres dos comunistas. Em relação aos

deveres, procura-se descrever o rateio de despesas, a cobrança judicial e extrajudicial dos encargos condominiais, e as sanções negativas incontroversas, disciplinadas na lei civil.

A terceira seção se ocupa da análise do instituto da propriedade. Segue-se após a sua necessária abordagem conceitual, a exposição de teorias que visam explicar a sua natureza e a sua fundamentação filosófica. Em seguida, um panorama histórico apresenta as fases evolutivas da propriedade privada imóvel. A propriedade fundiária brasileira também é objeto de estudo, historicamente orientado, onde são apresentadas as bases jurídicas do domínio nas fases colonial, imperial e republicana. Nesta última fase, a sua evolução histórico-normativa é tratada nos planos constitucional e infraconstitucional, culminando com a virada axiológica promovida pela Constituição Cidadã de 1988.

A quarta, e última, seção enfrenta o mérito da problematização aqui apresentada. Primeiramente, após a exposição do problema, passa-se à caracterização do comportamento e da definição de condômino antissocial. A exclusão condominial é abordada em estudo de direito comparado, onde as legislações que a admitem são *en passant* comentadas. Ficam de fora os direitos português, francês e italiano, haja vista não disporem expressamente sobre a sanção contra o coproprietário infrator. Por derradeiro, a questão é analisada sob a perspectiva do direito civil-constitucional brasileiro, onde são buscados fundamentos jurídicos que possibilitem a argumentação jurídica do afastamento temporário e/ou definitivo do comunheiro. Enfim, depois da apresentação do estado da arte no cenário doutrinário e jurisprudencial, segue-se a conclusão do trabalho científico.

O tema guarda estreita pertinência com o eixo epistêmico *hermenêutica e direitos fundamentais*. Especialmente, por motivar a busca de uma solução, pela via interpretativa do sistema jurídico, aos conflitos gerados pela conduta reiteradamente antissocial do coproprietário no condomínio edilício. A dimensão da dignidade da pessoa humana é considerada como mediatriz entre os possíveis direitos fundamentais colidentes, quais sejam os de propriedade e moradia com o de paz.

Enfim, procura-se, com esta dissertação de mestrado, oferecer alguma contribuição à escassa doutrina nacional referente à matéria. Não há aqui pretensão de exaurimento sobre o assunto, mas tão somente um esforço de cooperação intelectual no sentido do aperfeiçoamento do direito condominial.

## 2 O instituto jurídico do condomínio edilício no direito brasileiro

Se, de um lado, a vida em condomínio permite um maior aproveitamento do espaço urbano, doutro, tornou-se uma fonte de tensão e dissensões entre condôminos e moradores, em razão do necessário convívio mais próximo destes. Vale aqui trazer a observação de Sílvio Rodrigues (2002, p. 196) quanto a isto:

O condomínio, entretanto, foi sempre visto como forma anormal de propriedade, na iminência de se resolver. Apresenta-se, ao ver dos escritores antigos e modernos, nacionais e estrangeiros, como fonte de demandas e ninho de brigas, situação anômala, cuja existência não se pode negar, mas que fora melhor não existisse.

Assim, para gerir a complexidade de situações que envolvem a vida em condomínio, diminuindo as chances de litígios, necessária se faz a normatização dos condomínios em edificações. Como cada condomínio possui as suas particularidades, o legislador, não obstante disciplinar genericamente a propriedade horizontal, permite aos comunheiros a elaboração de suas próprias normas, desde que estas não contrariem a lei e os preceitos de ordem pública<sup>2</sup>.

Todavia, antes de abordarmos o condomínio edilício e sua normatização, trataremos da noção geral de condomínio e suas espécies no ordenamento jurídico brasileiro.

### 2.1 Noções preliminares da propriedade condominial

#### 2.1.1 Conceito

O termo condomínio deriva do latim medievo *condominium*, composto por *cum*, preposição significando “com”, “em companhia”, e *dominium*, “domínio, senhorio”, significando algo como “senhorio compartilhado”.

Clóvis Beviláqua (1956, p. 211) o define como “o direito de propriedade, exercido por mais de uma pessoa, conjuntamente, sobre uma coisa, cabendo a cada uma o mesmo poder jurídico, idealmente na totalidade e nas mínimas partes da coisa.”.

Não obstante o caput do art. 1.331, do Código Civil, indicar claramente a característica essencial do condomínio edilício, a legislação brasileira não possui uma norma definidora de

---

<sup>2</sup> O parágrafo único do art. 2.035 do Código Civil Brasileiro preceitua que nenhuma convenção poderá prevalecer se contrariar preceitos de ordem pública.

condomínio. O mesmo não ocorre em alguns outros ordenamentos, como é o caso do argentino, onde seu novo Código Civil, Ley n.º 26.994, de 7 de outubro de 2014, assim o define:

Art. 1.983. Condominio es el derecho real de propiedad sobre una cosa que pertenece en común a varias personas y que corresponde a cada una por una parte indivisa. Las partes de los condóminos se presumen iguales, excepto que la ley o el título dispongan otra proporción. (CARAMELO, 2015, p. 110).

Também, serve de exemplo a definição legal de condomínio apresentada pelo direito português, em seu código civil:

Artigo 1403º  
(Noção)  
1. Existe propriedade em comum, ou compropriedade, quando duas ou mais pessoas são simultaneamente titulares do direito de propriedade sobre a mesma coisa.  
(...)  
(PORTUGAL, 2016).

### 2.1.2 Teorias explicativas

Uma tormentosa questão que se apresenta, como comenta Levenhagen (1996, p. 170) é como explicar a possibilidade do condomínio, uma vez que é atributo do domínio a exclusividade?

O domínio, como ensina Lafayette Pereira (1956, pp. 78 e 92-93), constitui-se em direito real que, além de vincular, submete legalmente a coisa ao poder absoluto de nossa vontade. Por ser exclusivo, o domínio não pode pertencer a duas ou mais pessoas simultaneamente, *in solidum*, pois ocorreria a aniquilação de ambos direitos.

Todavia, como ensina Orlando Gomes (2009, p. 241), há duas teorias que visam à explicação de sua natureza jurídica, a *individualista* e a *coletivista*. Pela primeira, embora haja o exercício do direito sobre a coisa comum, cada coproprietário é senhor de uma parte abstratamente dividida, chamada “fração ideal”. Pela segunda, não haveria esta justaposição de frações ideais, mas uma verdadeira comunhão, onde o bem seria inteiramente comum.

Ao citar Bonfante, Washington de Barros Monteiro (2009, p. 230) apresenta as teorias da *propriedade integral* ou *total* e a das *propriedades plúrimas parciais*. Esta, na mesma esteira da teoria individualista, considera o condomínio formado pela reunião das diversas

partes ideais, onde cada consorte exerce plena propriedade. Aquela considera que cada condômino possui direito sobre o todo, ou seja, o direito é único, mas o seu exercício limitado pela participação dos demais comunheiros. Assim, em cada condômino, a propriedade integral subsiste, não sendo a parte ideal uma realidade objetiva, mas, tão somente, “um critério aferidor, uma chave para exprimir, num valor econômico, o direito de cada consorte perante os demais” (MONTEIRO, 2009, p. 231). Esta, segundo o doutrinador, é a teoria adotada pelo Código Civil Brasileiro<sup>3</sup>.

Há ainda, segundo Monteiro, outras concepções, como a da *pessoa jurídica*, onde o condomínio adquire personalidade jurídica e os condôminos apenas concorrem para a sua constituição e manutenção, com base na cota de sua contribuição; a da *forma particular de propriedade*, fracionada e limitada, onde cada coproprietário exercita seu direito nos limites de sua fração ideal e dos direitos dos demais coproprietários. Por fim, outros juristas simplesmente preferem classificar o condomínio como *direito real sui generis*.

### 2.1.3 Classificação e espécies

O condomínio pode ser classificado de muitas maneiras. Aqui nos orientamos pela primorosa classificação apresentada pela jurista Maria Helena Diniz (2009, pp. 209 – 210).

Se levarmos em consideração a sua origem ou fonte imediata, podemos dizer que ele é 1) convencional, quando sua formação nasce da autonomia da vontade ou da convenção; 2) incidente ou eventual, quando a comunhão se forma a partir de um evento alheio à vontade dos comunheiros, e 3) legal ou forçado, quando sua constituição decorre da imposição da lei.

Quanto ao objeto<sup>4</sup>, o condomínio pode ser particular, se estiver restrito a coisas ou efeitos determinados, como ocorre no condomínio forçado de paredes e tapumes, por exemplo. Diz-se universal quando recai sobre a totalidade do bem, inclusive seus acessórios.

Em relação a sua necessidade, considera-se ordinário ou transitório aquele que, decorrente ou não de convenção, vige por certo tempo, ainda que indeterminado, podendo ser extinto a qualquer momento. Contrapõe-se ao permanente, que, em razão da natureza do bem;

---

<sup>3</sup> O jurista Antônio José de Souza Levenhagen, igualmente, afirma que a teoria da propriedade integral foi a acolhida pelo direito brasileiro (1996, p. 170).

<sup>4</sup> Há uma correlação entre condomínio ordinário e transitório, assim como o forçado e o permanente. No ordinário é possível a sua extinção em decorrência do prazo legal, convenção das partes ou ato unilateral, respaldado por decisão judicial. Já no permanente, os comunheiros não podem lhe pôr termo por via convencional ou judicial sem a alteração de sua essência.

da relação jurídica que o gerou ou do correlativo exercício do direito, é forçado e tem vocação perene.

Finalmente, quanto à forma, o condomínio classifica-se em *pro diviso* e *pro indiviso*. No primeiro<sup>5</sup>, embora juridicamente haja um estado de indivisão, verifica-se uma divisão fática da coisa compartilhada, onde cada comunheiro possui sua parte certa e determinada do bem. No segundo, o estado de indivisão é de direito e de fato, não se podendo localizar parte certa e determinada de cada condômino.

Como espécies condominiais, temos o condomínio necessário, o voluntário e o edilício.

O condomínio necessário é o que recai sobre paredes divisórias, muros, tapumes, valas e águas, no contexto do direito de vizinhança, por exemplo<sup>6</sup>. Caracteriza-se por ser legal (forçado), particular e permanente. Está disciplinado entre os arts. 1.327 a 1.330, do Código Civil Brasileiro.

O condomínio voluntário é o que, não sendo necessário, recai sobre bens ou direitos, podendo ser de origem eventual ou convencional. Caracteriza-se pela transitoriedade, podendo, a qualquer tempo, ser desfeito. O condômino não está obrigado ao condomínio, podendo deixar a situação de consorte ao abandonar, renunciar ou alienar a sua cota parte, neste caso respeitando o direito de preferência dos demais coproprietários. Daí, dizer-se voluntário. Esta modalidade encontra-se disciplinada nos arts. 1.314 a 1.326, da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

O condomínio edilício, por se tratar de objeto de estudo da presente dissertação, será abordado de forma mais aprofundada nos próximos subtítulos.

## **2.2 Definição de condomínio edilício**

O condomínio edilício, também conhecido por condomínio em edifícios; propriedade horizontal; condomínio em edificações, etc., é espécie *sui generis*, que conjuga a ideia de propriedades exclusivas a um indissociável espaço de propriedade comum.

---

<sup>5</sup> Exemplo de condomínio *pro diviso* seria o de uma gleba de terra, deixada por herança, onde, embora não tendo sido juridicamente partilhada em ação de inventário ou arrolamento, os herdeiros já delimitaram suas partes. O condomínio *pro indiviso* pode ser exemplificado no caso da propriedade compartilhada sobre um touro reprodutor ou um apartamento.

<sup>6</sup> Exemplo estes regidos pelos arts. 1.297; 1.298; 1.304 a 1.307 do Código Civil Brasileiro.

O qualificativo “edilício” foi o preferido pelos autores do Projeto n.º 634 B e do anteprojeto do Código Civil Brasileiro, Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Antes, a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o denominava “condomínio em edifícios”.

Há doutrinadores que se referem ao instituto jurídico por meio de outras designações. Caio Mário da Silva Pereira, por exemplo, prefere a expressão *propriedade horizontal*<sup>7</sup>, pois a designação, por ser inconfundível, afastaria riscos de desvios conceituais (1999, p. 68). Serpa Lopes utiliza a expressão *propriedade em planos horizontais*; Carlos Maximiliano prefere *condomínio relativo*; Campos Batalha, condomínio por andares ou apartamentos; Limongi França adota o termo, também adotado por Espínola, *condomínio por unidades autônomas* (MORAN, 1996, p. 26). Embora o legislador tenha prestigiado a designação *condomínio edilício*, esta tem sido duramente criticada por se tratar de termo novo, não conhecido na tradição do direito romano, e por estar mais ligado etimologicamente a *edil*, antigo magistrado romano, do que a *aedes*, no sentido de “construção”<sup>8</sup>.

A característica que, essencialmente, o difere das demais modalidades de condomínio já explicadas é a coexistência indivisível de unidades de uso exclusivo com áreas e partes de uso comum. O Código Civil Brasileiro, no seu art. 1.331, assim explicita esta característica e, ainda, nos seus parágrafos, exemplifica o que se considera como parte autônoma, suscetível de alienação e de constituição de outros direitos reais, e o que se considera parte comum, insuscetível de alienação ou divisão, *verbis*:

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

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

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

§ 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.

<sup>7</sup> Em alusão à divisão do edifício em planos horizontais.

<sup>8</sup> Em sentido contrário, Arnaldo Rizzardo (2012, p. 8) ensina que o termo *edilício* vem do latino *aedilitium*, “do qual adveio o edil, aquele encarregado de fiscalizar as construções públicas e particulares”. Assim, a palavra pode ser empregada no sentido de construção, edificação.

§ 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.

Em linhas gerais, a propriedade horizontal difere-se do condomínio necessário na medida em que congrega a utilização simultânea de partes autônomas e partes de uso comum, e não possui natureza essencialmente permanente<sup>9</sup>, podendo ser extinto pela vontade dos comunistas com a venda das unidades autônoma a uma só pessoa, operando-se aí a confusão dominial. Também, se distingue do condomínio voluntário em razão do regime dado às partes comuns, forma de administração, etc., e, principalmente, pela ausência do direito de preferência dos demais condôminos pela ocasião da alienação da unidade autônoma e da desnecessidade do consentimento dos demais condôminos para dar posse dela a estranhos<sup>10</sup>.

Enfim, como ensina Rizzardo (2012, p. 4), o condomínio edilício “caracteriza-se pela justaposição de propriedades distintas, ao lado do condomínio de partes do edifício, forçadamente comuns.”

### 2.3 Evolução histórico-normativa

A existência de edificações em planos horizontais é mais antiga do que se imagina<sup>11</sup>. Documentos em escrita cuneiforme assinalam o reconhecimento deste tipo de propriedade nos antigos sistemas jurídicos orientais. Antigos papiros também fazem referência deste tipo de edificação entre os antigos egípcios e gregos (MARCHI, 2003, p.11).

Também contrariando o senso comum, a típica moradia da plebe romana<sup>12</sup>, a partir dos primeiros anos do Império se encontrava nas *insulae*, edifícios construídos verticalmente, compostos por andares (*contignationes*) e compartimentos (*cenacula*), que serviam a

<sup>9</sup> Não obstante a divergência encontrada em Caio Mário da Silva Pereira, que sustenta que há, “em benefício da estrutura jurídica desse novo tipo de propriedade, a comunhão permanente e perpétua.” (1994, p.78).

<sup>10</sup> O aludido direito de preferência e a necessidade de consentimento dos demais condôminos para a concessão da posse a estranhos, no regime de condomínio voluntário, estão previstos nos arts. 1.322, caput, e 1.314, parágrafo único, do Código Civil.

<sup>11</sup> Caio Mário da Silva Pereira diz que o fenômeno não é novo, “nem o social nem o jurídico”. Apenas os juristas passaram a emitir seus conceitos com maior intensidade e extensão nos dias atuais (1961, p. 35).

<sup>12</sup> A propriedade imobiliária da tradicional elite patriciana era o *domus*, imóvel térreo onde habitava apenas uma família.

inúmeras famílias<sup>13</sup>. Tais construções representaram a solução urbanística encontrada pelos antigos romanos ao problema da crise habitacional<sup>14</sup>, enfrentado desde o fim da república, em razão da superpopulação da *Urbs*.

Da Baixa Idade Média, também temos notícia de construções assobradadas em cidades como Paris, Orleães, Nantes, etc., em regime de comunhão dominial (PEREIRA, C., 2009, p. 159). Sobre a cidade de Bizâncio do século X, a historiadora Évelyne Patlagean (2009, p. 548) assim descreve:

Na cidade, os documentos mostram uma habitação muitas vezes bastante complexa para aproximar proprietários parentes sem de fato reuni-los sob o mesmo teto: várias casas abrem-se para um pátio (aulê), cada andar é uma residência, com acessos distintos.

Os prédios de vários andares, também na cidade, abrigam diversas famílias; (...)

No segundo quartel do séc. XVIII, Rennes, que em dezembro de 1720 fora devastada por um grande incêndio, ao ser reconstruída, passou a contar com considerável número de edifícios de três e quatro andares (PEREIRA, C., 1961, p. 37).

No Brasil colônia, as primeiras normas reguladoras da propriedade horizontal surgiram com as Ordenações Filipinas (SALGUEIRO, 2015):

E se huma casa for de dous senhorios, de maneira que de um delles seja o sótão, e de outro o sobrado, não poderá aquelle, cujo for o sobrado, fazer janella sobre o portal daquele, cujo for o sotão, ou logea, nem outro edificio algum. (Livro I, Tit. 68, § 34).

A Europa do séc. XIX, marcada juridicamente pelo desenvolvimento das grandes codificações, não se ocupou, de início, com o tratamento legislativo da propriedade horizontal. Talvez, isto se tenha dado pela despreocupação dos juristas da época para com o fenômeno, como cogita Caio Mário da Silva Pereira (1961, p. 38). O Código Napoleão não deu importância à matéria, assim como os códigos italiano, suíço e alemão. Vale dizer que o direito soviético sequer acolheu o instituto (PEREIRA, C., 1961, p. 39).

No início do séc. XX, como uma das consequências da Primeira Grande Guerra, o desequilíbrio entre oferta e procura de imóveis no mercado imobiliário foi sem precedentes no

<sup>13</sup> Eduardo Marchi, em primorosa obra que descreve a propriedade horizontal no direito romano (2003, pp. 15 a 18), informa que tais edifícios, em Roma, normalmente possuíam uma fachada de 6 a 12 metros, havendo duas entradas no piso térreo (um por uma loja e outra que dava acesso às escadas). Eram compostos de três a cinco andares, sendo um apartamento por andar, iluminado por duas ou três janelas. As *insulae*, na época de Augusto e Nero, chegaram a ter 70 pés de altura (29,79 metros). Com Trajano, a altura foi reduzida para 60 pés (17,82 metros).

<sup>14</sup> Vale dizer que muitas *insulae* não eram propriamente condomínios, pois em muitos casos pertenciam a um só dono, que alugavam seus cômodos (*locatio rei*).

continente europeu. O adensamento das grandes cidades com o êxodo rural e o propósito de cada família em possuir a sua casa própria gerou uma crise habitacional, que, por sua vez, propiciou a construção de prédios com várias unidades autônomas. Pelas circunstâncias, os legisladores passaram a se preocupar com a elaboração de normas que regulamentassem a modalidade de condomínio em edifícios de apartamentos (MALUF, 2002, p. 62).

No Brasil, o antigo codex de 1916, arts. 623 a 645 tratou apenas dos condomínios tradicional e necessário. Foi de uma legislação extravagante ao Código Civil, o Decreto n.º 5.481 de 25 de junho de 1928, alterado posteriormente pelo Decreto-Lei n.º 5.234/43 e pela Lei n.º 285/48, que surgiu no ordenamento pátrio a primeira regulamentação de edifícios coletivos divididos em unidades autônomas. Tal decreto, apesar de limitada abrangência<sup>15</sup>, teve o mérito de encetar a disciplina jurídica do instituto da propriedade horizontal.

Com a promulgação da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro 1964, cujo anteprojeto foi da lavra do jurista Caio Mário da Silva Pereira, o ordenamento jurídico brasileiro recebeu uma norma especial que regulamentava inteiramente os condomínios em edificações e as incorporações imobiliárias.

Enfim, o Código Civil Brasileiro, de 10 de janeiro de 2002, passou também a regular o instituto jurídico, denominando-o *condomínio edilício*.

## 2.4 Regime Legal

Antes da vigência do atual Código Civil, a propriedade horizontal estava inteiramente disciplinada pela Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nos seu título I, arts. 1.º a 27. Alterada posteriormente pelas Leis 4.864/65; 6.434/7; 6.709/79; 7.182/84; 8.245/91<sup>16</sup> e 9.267/96, e Decreto-Lei n.º 981/69, a Lei de Condomínios em Edificações e Incorporação Imobiliária, LCE, representou um grande avanço na regulamentação da matéria.

A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, avocou para si a disciplina do condomínio em edifícios, regulando-o no capítulo VII, do livro III, que trata do Direito das Coisas, artigos 1.331 a 1.358. Posteriormente, a Lei n.º 10.931, de 2004 alterou seus arts. 1.331, §3.º; 1.336, inciso I e 1.351; e, mais recentemente, a Lei n.º 12.607, de 2012, alterou o §1.º, do art. 1.331.

---

<sup>15</sup> Pois dispunha da alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares.

<sup>16</sup> Vale ressaltar aqui a importantíssima contribuição desta, a chamada Lei do Inquilinato, com os conceitos de despesas ordinária e extraordinária, por exemplo.

Uma questão a se saber é se a primeira parte da Lei n.º 4.591, de 1964, arts. 1.º ao 27, que trata do condomínio em edificações, foi ou não revogada<sup>17</sup> pelo Código Civil atual. Para tanto devemos fazer algumas considerações acerca das possíveis soluções ao conflito intertemporal das normas jurídicas.

Como sustenta Norberto Bobbio, a coerência é uma condição de justiça do ordenamento jurídico (2011, p. 114). Prosseguindo, leciona que:

Onde existem duas normas antinômicas, ambas válidas, e portanto ambas aplicáveis, o ordenamento jurídico não consegue garantir nem a certeza, entendida como possibilidade, por parte do cidadão, de prever com exatidão as consequências jurídicas da própria conduta, nem a justiça, entendida como o igual tratamento das pessoas que pertencem à mesma categoria.

Para Bobbio (2012, p. 93), antinomia jurídica é a “situação que se verifica entre duas normas incompatíveis, pertencentes ao mesmo ordenamento e com o mesmo âmbito de validade”. A professora Maria Helena Diniz (1998, p. 15) acrescenta que “o conflito pode ser entre duas normas, entre dois princípios, entre uma norma e um princípio geral de direito em sua aplicação prática a um caso particular”.

A Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, Decreto-Lei n.º 4.657, de 4 de setembro de 1942, oferece as possíveis soluções para o conflito intertemporal das normas, *verbis*:

Art. 2º Não se destinando à vigência temporária, a lei terá vigor até que outra a modifique ou revogue.  
 § 1º A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior.  
 § 2º A lei nova, que estabeleça disposições gerais ou especiais a par das já existentes, não revoga nem modifica a lei anterior.  
 § 3º (...).”

Ainda, o citado diploma legal estabelece, em seu art. 5.º que, na aplicação da lei, o magistrado deverá proceder teleologicamente<sup>18</sup>.

Considerando que o Código Civil, não ab-rogou e nem derogou, de modo expresso, os dispositivos da Lei de Condomínios e Incorporações<sup>19</sup> (Lei n.º 4.591, de 1964), Muitos

<sup>17</sup> No dizer de Tércio Sampaio Ferraz Jr (2012, p. 171) “revogar significa retirar a validade por meio de outra norma”. A revogação pode ser total ou parcial. No primeiro caso, chamamo-la de ab-rogação, no segundo, derrogação.

<sup>18</sup> “Art. 5.º Na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum.”

<sup>19</sup> É pacífico o entendimento doutrinário e jurisprudencial que a segunda parte da LCE, que trata das incorporações imobiliárias, permanece em vigor no ordenamento jurídico brasileiro.

juristas de renome têm sustentado a tese da derrogação tácita da primeira parte da LCE pela Lei n.º 10.406, de 2002, como é o caso de Pedro Elias Avvad (2009, p. 186); Luiz Antonio Scavone Junior (2013, p. 693); André Luiz Junqueira (2008, p.14) e, ao que nos parece, implicitamente, Caio Mário da Silva Pereira e João Batista Lopes, *verba gratia*. Tais posições se fundam no princípio *lex posterior derogat priori*, consubstanciado em regra, no §1.º, do art. 2.º, da LINDB, em razão da integral regulação da matéria pelo Estatuto Civil<sup>20</sup>.

Outra posição que se verifica na doutrina, é a que defende a vigência das normas da Lei n.º 4.591/64, desde que compatíveis com as regras e princípios postos pelo Código Civil Brasileiro. Nesta esteira, parecem a pontar os posicionamentos de Carlos Alberto Dabus Maluf e Márcio Antero Marques (2009, p. 90); Melhim Namem Chalhub (2014, p. 143) e Arnaldo Rizzardo (2012, p.13).

Também nos posicionamos favoravelmente à manutenção das normas da LCE, que não sejam incompatíveis com as do Código Civil Brasileiro, pelos seguintes argumentos: 1) O critério cronológico somente poderia ser utilizado entre normas de mesmo nível. Não nos referimos aqui ao princípio da hierarquia, posto que ambas sejam leis ordinárias, mas ao da especialidade. A LCE é uma lei especial, especializada<sup>21</sup>. Ocorre, portanto, *in casu*, uma exceção ao princípio cronológico, aplicando-se o do *lex posterior generalis non derogat lex priori speciali* (BOBBIO, 2011, p. 109); 2) entendemos que no art. 2.º, da LINDB, o termo “lei” pode ser interpretado extensivamente<sup>22</sup> como “norma jurídica escrita”<sup>23</sup>. Vale dizer que o diploma legal em comento, Decreto-Lei n.º 4.657, de 4 de setembro de 1942, se autodenominava, em sua epígrafe, “Lei de Introdução ao Código Civil”, passando a se autodenominar “Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro”, por força da redação dada pela Lei 12.376, de 30 de dezembro de 2010. Ora, se utilizarmos a boa técnica que distingue o conceito de norma do de dispositivo<sup>24</sup>, vemos que uma lei pode conter inúmeras normas. Assim, por conservação, melhor que extirpar do ordenamento a primeira parte da Lei n.º 4.591/64 seria apenas considerar a derrogação tácita das suas normas que, em conflito com

---

<sup>20</sup> Destarte, a Lei n.º 4.591, de 1964, somente prestaria para a regulação das incorporações imobiliárias, e não mais da propriedade horizontal.

<sup>21</sup> Pois suas normas tem por escopo a disciplina dos institutos da propriedade em planos horizontais e da incorporação imobiliária. Já o Código Civil é uma lei de caráter geral: abrange vários institutos jurídicos que não guardam direta relação com a propriedade condominial, como os direitos da personalidade, tutela; curatela; etc.

<sup>22</sup> Na interpretação extensiva, o sentido da norma é ampliado, sendo o espírito da lei mais amplo que a letra da lei, conforme a hermenêutica jurídica clássica (MAGALHÃES FILHO, 2009, p. 56).

<sup>23</sup> Segundo Paulo Nader (2013, pp. 147-148), o termo “lei”, tomado em sentido estrito, deve fazer referência à produção normativa do poder legislativo. Em sentido amplo, pode ser estendido às normas de fonte administrativa (medida-provisória; decreto, etc.) ou judiciária (súmulas; resoluções; portarias; etc.).

<sup>24</sup> Norma jurídica como prescrição, regramento de conduta, judicialmente coercível; e dispositivo, como o texto escrito que representa a norma jurídica.

as do Código Civil, venham a causar a antinomia jurídica; 3) Se considerarmos como derogada toda a primeira parte da Lei Caio Mário<sup>25</sup>, algumas normas interessantes, e não previstas no Código Civil, como, por exemplo, o direito do locatário de votar em assembleias, sobre assuntos que não envolvam despesas extraordinárias, sem procuração do condômino-locador, conforme preceitua seu art. 24, § 4.º<sup>26</sup>, estariam prejudicadas. Neste exemplo, a hipótese certamente não traduz os anseios sociais esperados, por tornar ineficaz uma conquista social do inquilinato<sup>27</sup>;

Em suma, entendemos que o legislador pretendeu trazer para o corpo do novo Código o instituto do condomínio especial, promovendo um avanço em relação ao Código de 1916. Todavia, o Estatuto Civil, ao inovar com seus regramentos, não pretendeu esgotar a matéria, mas, tão somente, atualizá-la<sup>28</sup>.

Por fim, também regulam a vida em condomínio as legislações Estaduais e Municipais, quanto às obrigações de manutenção de serviços e posturas, como limpeza de cisternas e caixas-d'água; elevadores; captação de águas pluviais; acessibilidade a portadores de deficiência física; manutenção e criação de áreas verdes; etc. Internamente, as convenções de condomínio, regimentos internos e decisões assembleares, que são normas privadas, dotadas de obrigatoriedade e publicidade, podendo atingir a esfera jurídica até mesmo de terceiros estranhos ao condomínio<sup>29</sup>.

## 2.5 Natureza jurídica

Não há consenso entre os juristas acerca da natureza jurídica do condomínio em edificações. De fato, muitos até mesmo evitam a polêmica. Entretanto, ainda que *en passant*, expomos aqui algumas teses.

<sup>25</sup> É outra forma de se referir à Lei n.º 4.591, de 1964, cujo anteprojeto fora da lavra do ilustre jurista referenciado.

<sup>26</sup> Com redação dada pela Lei n.º 9.267, de 1996.

<sup>27</sup> Outro exemplo seria o caso dos condomínios fechados, condomínio especial de casas térreas ou assobradadas, previsto no art. 8.º da Lei n.º 4.591, de 1964.

<sup>28</sup> É verdade que o Código Civil merece algumas críticas quanto ao tratamento da propriedade horizontal. A título de exemplo, uma, pelo art. 1336, que, ao limitar em dois por cento a multa por inadimplência, fato este que prejudica a arrecadação do condomínio e favorece aos devedores contumazes. Outra, por ter perdido a grande oportunidade de conferir expressamente a personalidade jurídica ao condomínio edilício.

<sup>29</sup> Quando registradas no Registro Geral de Imóveis, tais normas se tornam oponíveis *erga omnes*, ou seja, contra todos.

Segundo Orlando Gomes (2009, p. 251), as principais teorias que buscam enfrentar a questão da natureza jurídica são: a da servidão; a do direito de superfície; a da sociedade e a da comunhão.

Como o código civil francês disciplina o instituto no capítulo destinado às servidões, alguns juristas entendem que uma série de servidões concorrentes, caracterizaria o condomínio edilício, como a do apartamento superior sobre o inferior e a de todas as unidades autônomas sobre as partes de uso comum.

Por influência do direito alemão, outros entendem que a propriedade horizontal pode ser explicada por meio do direito de superfície, onde os proprietários teriam este direito real sobre o solo e sobre os imóveis inferiores, por sobrelevação.

Em voga no direito norte-americano, a teoria da associação (ou associativa) busca explicar o fenômeno por meio da existência de um vínculo de natureza pessoal entre os diversos proprietários, de tipo cooperativo, que os tornam sócios na construção e ou na manutenção do edifício (PEREIRA, C., 1994, p. 81).

Aos que entendem como comunhão, no sentido tradicional do termo<sup>30</sup>, Orlando Gomes argumenta a insuficiência da tipificação, uma vez que “o edifício não pertence por partes iguais a várias pessoas”, e o fato de que há apenas condomínio forçado, de natureza acessória, sobre as partes comuns (2009, p. 251). Para o mestre baiano, o condomínio em edifícios, ontologicamente, se apresenta como *genus novum*.

Tal qual a teoria denominada “acéfala”, que defende a inexistência de uma verdadeira propriedade nesta forma de copropriedade (MALUF, 2009, p. 7), interessante a proposta de Virgílio Reffino Pereyra, jurista argentino, que não reconhece o condomínio sobre a totalidade do imóvel (PEREIRA, C., 1994, p. 83).

Campos Batalha (1959, p. 77) sustenta que a conjunção de partes de uso exclusivo com partes de uso comum fez nascer um novo direito real, uma *commixtio* de propriedade comum e propriedade separada. Este posicionamento, segundo Arnaldo Rizzardo (2012, p. 15), se harmoniza com as posições defendidas por Planiol, Ripert e Baudry-Lacantinerie, sendo a mais aceita e acertada na doutrina.

Para Caio Mário da Silva Pereira (1994, p. 91-94), na propriedade horizontal encontram-se juntas, de modo indissociável, propriedade individual e compropriedade, ao

---

<sup>30</sup> Nesta mesma obra, Orlando Gomes (2009, p. 240) define comunhão como a “situação jurídica de concorrência de direitos iguais na mesma coisa”.

ponto de que “não se pode atribuir a uma ou a outra a preeminência”. Assim, verificam-se uma fusão de direitos e a criação de um novo conceito<sup>31</sup>.

Embora ainda muito forte a concepção do condomínio edilício como ente despersonalizado, é crescente a *communis opinio doctorum* acerca da necessidade da afirmação de sua personalidade jurídica.

Caio Mário (1994, p. 88) cita como exemplo a posição de Jair Lins, para a qual o condomínio edilício seria uma nova figura de pessoa jurídica, personificada a partir de sua constituição. Assim, o direito sobre o solo e as partes comuns seria da entidade condominial, e não dos coproprietários. Na mesma esteira, Flávio Tartuce e José Fernando Simão (2009, p. 287) reconhecem o condomínio edilício como pessoa jurídica de direito privado. Em sentido contrário, Paulo Nader (2010, p. 232); Pedro Elias Avvad (2004, p. 25); João Batista Lopes (2003, p. 187); Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2008, p. 506), entre muitos outros.

De fato, o condomínio edilício, a partir de seu registro, deve ser inscrito no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas – CNPJ<sup>32</sup> para poder contar com uma série de facilidades, como abrir uma conta bancária em seu nome, por exemplo. Vale dizer que a própria jurisprudência vem lhe reconhecendo personalidade jurídica. A 3.<sup>a</sup> Jornada de Direito Civil, do Conselho da Justiça Federal, recomenda o reconhecimento da personalidade jurídica do condomínio edilício, por ocasião da aprovação do enunciado n.º 246, alterador do enunciado n.º 90 (AGUIAR, 2012, p. 45):

246 – Art. 1.331: Fica alterado o Enunciado n. 90, com supressão da parte final: “nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse”. Prevalece o texto: “Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício”.

Pelo exposto, ainda que a determinação da natureza jurídica deste tipo de condomínio seja objeto da preocupação de renomados juristas, concordamos com o mestre Orlando Gomes (2009, p. 250), quando diz que todo “o esforço empregado na investigação ainda não conseguiu explicação satisfatória, que a todos se impusesse”.

Por fim, citamos a pragmática observação do professor Hércules Aghiarian (2006, p. 208), que, apesar de se inclinar à teoria associativa e reconhecer que a “nebulosa saída pela tipificação de um ente *sui generis*” ganha força na doutrina, nos chama à reflexão :

<sup>31</sup> O Mestre belo-horizontino faz analogia ao conceito de aço, liga metálica onde ferro deixa de ser ferro e manganês deixa de ser manganês, não se podendo extrair seus compostos, sob pena da mistura deixar de ser aço (PEREIRA, C., 1994, p. 92).

<sup>32</sup> Conforme o art. 11 da Instrução Normativa RFB 568/2005, os condomínios estão obrigados a inscrever-se no CNPJ.

De nossa parte entendemos despendendo maior esforço em vislumbrar a sua natureza jurídica ante ao fato, inquestionável, de sua previsão legal, de uma representação reconhecida e legitimada, assim como do universo individual de pessoas responsabilizadas, em nível mediato – os condôminos – quando o patrimônio comum inexistir ou for ineficaz economicamente para responder.

## 2.6 Instituição e extinção

### 2.6.1 Da instituição

O termo *Instituição* aqui é tomado como ato de instituir, de “dar começo a”, de “fundar”. Como ensina Chalhoub (2014, p. 135) o condomínio edilício é instituído a partir do registro, no Registro de Imóveis, do seu instrumento de instituição.

Este instrumento de instituição pode ser celebrado por ato *inter vivos*<sup>33</sup> ou por testamento<sup>34</sup>. Em relação à sua forma, a maioria dos juristas entende que o instrumento de instituição pode ser particular, ou seja, elaborado pelo próprio incorporador ou pelos proprietários, para depois ser levado a registro. Todavia, alguns entendem que tal ato deverá estar revestido da forma pública, uma vez que o § 5.º do art. 1.331 fala em escritura de constituição.

Assim dispõe o Código Civil Brasileiro sobre a sua instituição:

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.

Embora, tecnicamente, seja da essência do condomínio a pluralidade dominial sobre a coisa comum, nada impede que o único dono de um edifício realize a individualização e

---

<sup>33</sup> Caio Mário (2009, p. 162) exemplifica casos de instituição por ato entre vivos, que podem se dar por : 1) instituição em escritura de doação; 2) associação de pessoas que resolvem comprar um edifício em estado de indivisão; 3) ação de condôminos de um terreno, que resolvem construir um edifício, transformando o condomínio voluntário em edilício; 4) ato do incorporador imobiliário; 5) pelos herdeiros, no esboço da partilha, de um edifício em estado de indivisão.

<sup>34</sup> O testador pode instituir o condomínio sobre um edifício futuro ou já existente.

discriminação das unidades autônomas e, ainda, estabeleça um regulamento do uso das partes de uso comum (CHALHUB, 2014, p. 135-136). Neste sentido, a 5.ª Jornada de Direito Civil, do Conselho de Justiça Federal, aprovou o seguinte enunciado (AGUIAR, 2012, p. 71):

504 – A escritura declaratória de instituição e convenção firmada pelo titular único de edificação composta por unidades autônomas é título hábil para registro da propriedade horizontal no competente registro de imóveis, nos termos dos arts. 1.332 a 1.334 do Código Civil.

Nos empreendimentos imobiliários novos, é muito usual que a instituição do condomínio se dê pelo incorporador imobiliário<sup>35</sup>, por força do art. 44, da Lei n.º 4.591, de 1964, *verbis*:

Art. 44. Após a concessão do "habite-se" pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação.

§ 1º Se o incorporador não requerer a averbação o construtor requerê-la-á sob pena de ficar solidariamente responsável com o incorporador perante os adquirentes.

§ 2º Na omissão do incorporador e do construtor, a averbação poderá ser requerida por qualquer dos adquirentes de unidade.

## 2.6.2 Da extinção

Diferentemente do condomínio voluntário, onde prevalece a regra geral de que a todo o tempo o condômino poderá exigir a divisão da coisa comum<sup>36</sup>, a modalidade edilícia, por ser de natureza coativa, não permite aos comunheiros o direito potestativo, ou mesmo o consenso, sobre a sua extinção. Muito melhor explica o Mestre Caio Mário (1999, p. 140):

Sendo este tipo condominial coativo ou forçado não se lhe aplica a regra dominante na compropriedade tradicional para a sua extinção. Não podem os condôminos pôr-lhe termo por via convencional ou judicial. Daí dizer-se que, enquanto o edifício subsistir em caráter coletivo, o condomínio é inextinguível.

<sup>35</sup> O caput do art. 29, da Lei n.º 4.591, de 1964, dá o conceito de incorporador:

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

<sup>36</sup> Art. 1.320, do Código Civil Brasileiro.

Para que o condomínio edilício seja desconstituído, necessária é a perda do edifício ou de seu “caráter coletivo”. Assim sendo, este poderá ser extinto nos seguintes casos: 1) com a alienação de todas as unidades autônomas a um só alienatário, podendo este, entretanto manter a divisão e as normas convencionadas<sup>37</sup>; 2) pela desapropriação do edifício<sup>38</sup>, devendo a indenização ser repartida entre os condôminos, proporcionalmente ao valor de suas unidades autônomas; 3) pela demolição voluntária do prédio, conforme deliberação assemblear tomada por unanimidade, resguardado o princípio da função social da propriedade quanto ao direito de vizinhança e o da municipalidade; 4) pela destruição total ou de parte considerável do edifício<sup>39</sup>, onde, em assembleia geral de condôminos, por votos que representem a maioria absoluta das frações ideias, deverá ser decidida a sua venda ou reconstrução<sup>40</sup>.

## 2.7 Características gerais

### 2.7.1 Da convenção e do regimento interno

A convenção condominial é o principal documento do condomínio edilício<sup>41</sup>, que, elaborado de acordo com a vontade de, no mínimo, dois terços dos titulares das unidades autônomas<sup>42</sup>, tem por finalidade estabelecer direitos e deveres entre condôminos, possuidores, detentores e terceiros, supletivamente à lei<sup>43</sup>.

A convenção obriga a todos os seus signatários ao cumprimento e respeito às suas normas. Também, aos demais usuários do bem comum, como locatários<sup>44</sup>, usufrutuários, comodatários, enfim, os possuidores. Obriga, inclusive, a detentores e a terceiros, como

---

<sup>37</sup> Todavia, vale trazer aqui um precedente que aponta no sentido contrário: PROCESSUAL CIVIL. CITAÇÃO. CONDOMÍNIO. REPRESENTAÇÃO. A consolidação, num só titular, da propriedade de todas as unidades imobiliárias não extingue, por si só, o condomínio instituído na forma da Lei n.º 4.591/64. Recurso Especial não conhecido. (STF, 2.ª Turma, REsp. 11466/SP, Rel. Min. Ari Pargendler, julgado em 04.12.95).

<sup>38</sup> Art. 1.358, do Código Civil.

<sup>39</sup> Art. 1.357, CC.

<sup>40</sup> No caso de reconstrução, o condômino poderá se eximir do pagamento das despesas, caso venha a alienar seus direitos, mediante avaliação judicial, a outros condôminos. É o que preceitua o §1.º, do art. 1.357, do CC.

<sup>41</sup> Não seria exagero afirmar, por comparação, que a convenção está para o condomínio assim como uma constituição está para um Estado de Direito.

<sup>42</sup> Art. 1.333, CC.

<sup>43</sup> A interpretação das normas previstas na convenção de condomínio deve se harmonizar com a legislação infraconstitucional e, especialmente, com a Constituição Federal. Jamais poderá ser tomada isoladamente. Convenções antigas devem se adaptar ao direito em constante mutação.

<sup>44</sup> Art. 23, X, da Lei n.º 8.245/91.

visitantes, empregados domésticos, etc., devendo, neste caso, estar devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis. Ora, a oponibilidade contra terceiros depende do registro cartorário, como se depreende da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, *verbis*:

Art. 172. No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "inter vivos" ou "mortis causa" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

Vale ressaltar que, a jurisprudência firmou o entendimento que a convenção aprovada, mesmo sem o registro no RGI, obriga aos proprietários e moradores do condomínio. Conforme a súmula n.º 260, do STJ, “a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos”.

Este documento, que pode ser feito por instrumento público ou particular<sup>45</sup>, deverá conter especificações próprias, além daquelas constantes para o ato de instituição<sup>46</sup> e outras que os interessados houverem por bem convencionar, quais sejam: a) a cota-parte de cada proprietário, em proporção ao seu quinhão (fração ideal) sobre o bem comum, bem como o modo para pagamento para as despesas; b) a forma de administração do condomínio (autogestão, administradora, síndico profissional, comissões especiais, eleição do síndico e possibilidade de sua remuneração, eleição do conselho consultivo, conselho fiscal, etc.); c) a competência das assembleias gerais para casos específicos, forma de convocação (v.g. carta com AR, carta com protocolo, publicação em jornal de grande circulação, etc.), e quórum exigido para as deliberações, tudo isto, obviamente, em conformidade com a lei; d) as sanções a que estão sujeitos os condôminos e possuidores, como multas e juros moratórios (entendemos que as sanções são extensivas a terceiros, havendo o registro da convenção no RGI); e) o regimento (ou regulamento) interno; e) os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos e várias edificações, com a estipulação, se for o caso, de regras referentes ao desmembramento e alienação das porções do terreno, inclusive as edificadas<sup>47</sup>.

Ainda quanto ao conteúdo da convenção condominial, Rubens Carmo Elias Filho, ao tratar das peculiaridades dos megacondomínios (AMORIM; ELIAS FILHO, 2008, p.238), sustenta que “não é suficiente que a convenção de condomínio simplesmente cumpra o

---

<sup>45</sup> Art. 1.334, §3.º, do CC.

<sup>46</sup> A minuta da futura convenção, que é elaborada pelo incorporador, e que possui caráter provisório de regular o rateio de despesas, deverá estar registrada no Cartório de Registro de Imóveis, como determina o art. 32, “j”, da Lei n.º 4.591/64.

<sup>47</sup> Art. 9.º, §4.º, da Lei n.º 4.591/64.

disposto nos arts. 1.332 e 1.334, do Código Civil de 2002, mas sim que se aprofunde em critérios e formas de administração que se amoldem à modalidade de condomínio edilício, (...)”.

A convenção de condomínio, conforme o art. 1.351, do CC, somente poderá ser feita com a aprovação de dois terços dos condôminos, no mínimo, podendo ela estabelecer um quórum mais qualificado para tanto.

Outra questão que é normalmente debatida entre os doutrinadores é a da natureza jurídica da convenção condominial. Podemos citar três posicionamentos distintos quanto ao tema, quais sejam: contratualista; normativista e mista.

Pelo primeiro posicionamento, a convenção teria a natureza de contrato, pois as partes, numa relação patrimonial, autorregulariam seus direitos e deveres, respeitadas as imposições legais. Esta posição, significativa na doutrina italiana, encontra acolhida entre notáveis juristas nacionais, como Orlando Gomes (2009, p. 260) e Carlos Maximiliano (1956, pp. 239-240).

A crítica que se costuma fazer à teoria contratualista se funda na violação ao princípio da relatividade dos efeitos dos contratos, pelo qual somente às partes contratantes o contrato deve produzir efeitos, fato este que não ocorre, haja vista a possibilidade de instituição de regras restritivas de direitos que afetem a terceiros, em sede de convenção condominial. Neste diapasão, temos a abordagem normativista, defendida pela doutrina majoritária, no Brasil.

O terceiro posicionamento defende a natureza contratual normativa da convenção de condomínio, razão pela qual se designa como mista. É, portanto, uma posição intermediária entre as outras duas apresentadas.

Regimento ou regulamento interno é o documento previsto no inciso V, do art. 1.334, do Código Civil Brasileiro, e no art. 9.º, § 3.º, alínea “m”, que hierarquicamente está subordinado à convenção de condomínio (CARVALHO, 2005, p. 24), e a esta serve como instrumento complementar, destinado à regulamentação de questões de simples, posturais, e à solução dos problemas rotineiros da vida condominial.

Assim, por traduzir os princípios da convenção, e conter normas mais específicas, disciplinando, por exemplo, a utilização de piscinas; vagas de garagens; churrasqueiras; salão de jogos; elevadores; etc., o regimento interno é de grande importância prática para a organização da vida social no condomínio.

Ele poderá estar incluído na própria convenção ou em instrumento apartado<sup>48</sup>. Neste caso, haverá a necessidade de constar na convenção a forma e o quórum para a sua aprovação<sup>49</sup>.

Deste modo, salvo disposição em contrário na convenção, modificações no regimento interno poderão ser realizadas se aprovadas pela deliberação da maioria dos condôminos presentes, que, reunidos em primeira convocação, representem pelo menos metade das frações ideais. No caso de segunda convocação, a lei exige apenas a maioria dos votos dos presentes<sup>50</sup>.

Gabriel Karpát (2004, p.85) comenta que, antes da vigência do Código Civil de 2002, a simples coleta das assinaturas da maioria dos condôminos poderia ser suficiente para referendar a alteração do regimento interno, dispensando-se a convocação formal de uma assembleia geral. Todavia, entende-se que tal procedimento, apesar de ainda muito utilizado, é temerário. A lei garante ao condômino o direito de participação, que inclui o de expressar sua opinião, influenciando outras tantas, o que praticamente se torna impossível pela aprovação de emendas por carta circular.

Hely Lopes Meirelles (2005, p. 23), ao discorrer sobre a distinção entre convenção de condomínio e regimento interno, arremata precisamente a questão:

Enquanto a convenção é ato institucional normativo da compropriedade formada pelos condôminos, o regimento interno é simples ato de administração do edifício, disciplinador da conduta interna dos condôminos, locatários ou frequentadores dos apartamentos ou escritórios. A convenção condominial deve estabelecer os direitos e obrigações dos condôminos entre si e perante terceiros; o regimento interno do edifício deve impor simplesmente os deveres dos ocupantes e frequentadores do prédio, para possibilitar a coexistência harmônica dos que o habitam. Nem sempre esses caracteres diferenciadores são observados na convenção e no regimento interno, havendo casos em que só há um instrumento para regular todas as situações do condomínio, o que é um mal, pela indistinção entre os direitos e obrigações dos comproprietários, concernentes ao condomínio, e os preceitos de conduta interna dos que utilizam o edifício, a qualquer título.

---

<sup>48</sup> José Luiz T. de Carvalho (2005, p. 24) recomenda que o regimento interno seja elaborado à parte, não devendo, portanto fazer parte da convenção.

<sup>49</sup> Pelo texto original do art. 1.351, do Código Civil, qualquer alteração no regimento interno dependeria da aprovação de, no mínimo, dois terços dos condôminos para ser aprovada, assim como para a convenção. Todavia, a lei n.º 10.931/2004 deu nova redação ao artigo, e, ao retirar a expressão “e do regimento interno”, eliminou a necessidade de um quórum qualificado para tanto.

<sup>50</sup> Art. 1.352, do Código Civil Brasileiro.

### 2.7.2 Da assembleia geral de condôminos

Na linguagem leiga e até mesmo em obras específicas sobre a matéria, o vocábulo *assembleia* apresenta-se em várias acepções, posto que não possui significado unívoco. Em geral, pode tanto significar uma *reunião*, como um *conjunto de pessoas qualificadas por se encontrarem em uma mesma situação fática e jurídica*. Esta polissemia pode causar sérios problemas aos juristas. Um exemplo seria quanto ao cálculo de quórum e de votos válidos, que dependendo do sentido do termo, pode levar a resultados bastante diferentes<sup>51</sup>.

Na busca de um conceito que contribua para a boa técnica jurídica, podemos definir a Assembleia Geral de Condôminos como o órgão supremo e soberano do condomínio, com funções deliberativas, formado da totalidade de pessoas vinculadas pela relação condominial.

No dizer de Hamilton Quirino Câmara (2004, p. 265) , “tal como no Parlamento, a Assembleia Geral, pela vontade da maioria sobre a minoria, com o confronto e a discussão de todas as opiniões, delibera sobre a vida na comunidade condominial.” Assim, entendemos a sua magna importância não só pelo critério de justiça, ao permitir a administração democrática da coisa comum, com também pela oportunidade de seus integrantes desenvolverem o senso republicano através do exercício do direito à voz e voto, que, curiosamente, se assemelha àquele dos tempos da clássica democracia ateniense.

A lei vigente discrimina dois tipos de Assembleias Gerais: a Ordinária e a Extraordinária. Deste modo, aqui notamos que o legislador trata o termo como Reunião. Ora, julgamos ser de má técnica estas designações. Melhor seria referir-se a *Reunião Ordinária* (ou *Extraordinária*) da *Assembléia de Condôminos*.

Pela simples leitura dos arts. 1.350 e 1.354, vemos que acertaram ao distinguir os significados já comentados, considerando a AGC como órgão coletivo, e não como simples reunião dos condôminos. Todavia, os termos “ordinário” e “extraordinário”, da própria lei, deveriam qualificar apenas as reuniões, uma vez que não podem ser qualificadores da Assembleia, que, em si, é una, representando a totalidade de condôminos.

A Assembleia Geral Ordinária (AGO) é aquela que decorre de imposição legal, devendo estar prevista na convenção do condomínio, como se depreende no art. 1.350, do Código Civil:

---

<sup>51</sup> Por exemplo, quando a norma jurídica diz sobre a necessidade da aprovação da maioria absoluta da assembleia de condôminos, ela estaria se referindo à maioria dos presentes (assembleia como reunião) ou à maioria dos condôminos existentes (assembleia como comunidade)? Vale dizer que o Código Civil vacila entre estes dois significados.

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

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

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

Quis o legislador que a AGC se reunisse ao menos uma vez por ano, para a aprovação da previsão orçamentária; taxas condominiais; prestação de contas e, eventualmente, a alteração de regimento interno e eleições. Como se depreende do texto legal, a assembleia geral ordinária deverá ser convocada pelo síndico. Mas, na inércia deste, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo. Ainda, como reza o seu 2.º §, a pedido de qualquer condômino, a autoridade judiciária poderá ser instada a decidir, caso a assembleia não se reúna. Vale ressaltar que a convenção de condomínio poderá determinar mais de uma reunião ordinária por exercício, o que não é comum na prática.

À Assembleia Geral Extraordinária (AGE) cabe a competência residual para as demais obrigações condominiais. De fato, é de sua competência o exame e deliberação sobre temas extraordinários, como quotas extras de contribuição; assuntos emergenciais; aprovação de obras de benfeitorias, etc.

Uma reunião assemblear necessita da participação, presencial ou virtual<sup>52</sup>, de condôminos. Contudo, não são estes os únicos a participarem, uma vez que, em sua ausência, entram em cena possuidores do imóvel, como inquilinos, por exemplo.

Até mesmo pessoas com algum conhecimento jurídico costumam errar na distinção da figura do comunheiro. Confundem o locatário, o morador, até mesmo o detentor, de uma propriedade horizontal com a pessoa do condômino. Ora, se condomínio é o direito de propriedade exercido por diversas pessoas simultaneamente, condômino só poderá ser o coproprietário (SILVA, 2000, p. 197). É este o membro da Assembleia Geral de Condôminos.

Todavia, poderá nomear procurador, com poderes especiais, para agir em seu nome nas reuniões, inclusive estando presente. Câmara (2004, p. 275) inclusive sustenta a possibilidade de mandato verbal diante da AGC, por ser mais autêntico que o escrito.

---

<sup>52</sup> Seja por intermédio da tecnologia, como videoconferência, ou por representação de procuradores.

Apesar de legislações alienígenas restringirem a outorga generalizada de mandatos, como o faz a francesa, limitando-a a três por pessoa, vale dizer que a lei brasileira silencia neste ponto, como comenta João Batista Lopes (2003, p. 108).

Com a mudança do § 4.º, da Lei 4.591/64, pela redação dada pela Lei 9.267/96, o ordenamento brasileiro autorizou a participação de locatários nas reuniões das Assembleias Gerais, ainda que desguarnecidos de procurações, desde que, ausentes o condômino locador e seu procurador, não votem sobre despesas extraordinárias. Vale lembrar que os possuidores (comodatários, usuários, etc.), não receberam, curiosamente, o privilégio dado aos locatários.

Como assinala Lopes (2003, p. 106), em países como França, Argentina e Portugal, não há previsão para a participação de inquilinos nas AGC.

Há ainda os equiparados aos proprietários, como os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas, que por força do art. 1.334, § 2.º, poderão integrar as reuniões assembleares.

Outro tópico a ser abordado é o das convocações, pois inova o Código Civil, em seu art. 1.354, quando determina que “a assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.”. Destarte, é obrigatória a convocação de todos os condôminos, inclusive os inadimplentes.

Pode parecer estranha a convocação dos comunheiros não quites com suas obrigações, já que o art. 1.335, III, não os garante votar e participar das assembleias. Contudo, *participar* aqui significa tomar parte; ter voz ativa; opinar e levantar questões de ordem. Assim, a lei garante o direito do condômino inadimplente de estar presente à reunião assemblear.

Como a convocação é um elemento formal de essência das assembleias, a sua falta produz um vício insanável ao ato, tornando nulos os efeitos das deliberações assembleares. Deste modo, como a lei brasileira não prescreve a forma, a prática recomenda que as convocações sejam feitas por carta com aviso de recebimento ou registradas em livro de protocolo, para posterior comprovação de regularidade.

Questão da maior relevância, o quórum para as reuniões também foi disciplinado pelo Estatuto Civil, e sua inobservância tornam nulas as decisões da Assembleia Geral de Condôminos. Isto porque, sendo garantidoras do bem comum, tais normas jurídicas são de ordem pública.

Os critérios para o cômputo do quórum podem gerar algumas dúvidas, haja vista haverem dois, assim como para a contagem de votos: o por fração ideal e o por condômino. O primeiro é a regra geral (art. 1.352, caput). Todavia, a convenção pode dispor diferentemente,

optando pelo segundo, que, apesar de não ser o mais justo, é o que menos traz complicações de ordem prática. Para tanto, vale citar a pensamento de Câmara (2004, p. 173):

Em nossa opinião, a convenção de condomínio deveria estabelecer, como critério para votação, o número de condôminos, ressalvados os estabelecimentos comerciais onde tem peso considerável a fração ideal de cada loja, justificando-se, por critérios econômicos, que a votação se faça com base no capital investido.

Três são os tipos de quóruns: o convencional, o supletivo e o especial.

Convencional é aquele disposto pela vontade da maioria dos condôminos, na convenção de condomínio. Todavia, esta não pode diminuir aqueles especiais fixados em lei, que exigem maioria qualificada.

Supletivo é aquele que, no silêncio da convenção de condomínio, a lei fixa como regra geral. É o disposto no arts. 1.352, caput, e 1.353, determinando que, salvo os casos de quórum especial, em primeira convocação os condôminos presentes devem representar pelo menos metade das frações ideais, e, em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar com o voto da maioria dos presentes.

Especiais são os quóruns fixados por lei, que exigem uma adesão mínima a ser observada em uma deliberação assemblear. São eles: a) por unanimidade<sup>53</sup>, arts. 1.351, 2.<sup>a</sup> parte, e 1.343; b) maioria dos condôminos, art. 1.341, II; c) maioria absoluta dos membros da assembleia, art. 1.349; d) dois terços dos condôminos, arts. 1.333; 1.334, inc. V; 1.341, inc. I; 1.342; 1.351 e 1.357; e) dois terços dos condôminos restantes, 1.336, § 2.º; f) três quartos dos condôminos restantes, 1.337, § 2.º. Há ainda o de um quarto, fixado para a convocação, nos termos dos arts. 1.350, § 1.º e 1.355.

Tantas particularidades acabam por gerar grandes dificuldades. Até mesmo os mais experimentados operadores do direito por vezes se questionam se o quórum se refere à participação em assembleia ou à aprovação, somente<sup>54</sup>. O bom senso indica que deverá se pautar na quantidade para a aprovação, o que confere maior legitimidade às deliberações assembleares.

---

<sup>53</sup> Para os grande e megacondomínios, a unanimidade representa um desafio quase intransponível. Como observa André Luiz Junqueira (2008, p. 33), melhor é a solução encontrada pelo direito português, onde a unanimidade pode ser alcançada pelos votos dos condôminos presentes em assembleia, desde que representem, no mínimo, dois terços do capital investido, condicionado à aprovação pelos condôminos ausentes. Estes, deverão ser notificados no prazo de 30 dias por carta com aviso de recepção, e terão 90 dias, a contar do recebimento da notificação, para declarar por escrito à AGC o seu voto. No silêncio, haverá presunção absoluta de assentimento à decisão assemblear.

<sup>54</sup> Ap. Cível n.º 2004.001.13261, 13.<sup>a</sup> Câmara Cível do TJERJ, rel. Nametala Machado Jorge, julgada em 25/8/2004.

O legislador pecou ao atribuir os mesmos quóruns especiais a todos os condomínios indistintamente, desconsiderando as enormes diferenças entre os condomínios de grande, médio e pequeno porte.

Há casos, como ocorrem nos pequenos condomínios, em que a maior parte das unidades autônomas pertence a um único condômino. É a chamada *maioria de um só* (SCAVONE JUNIOR, 2013, p. 736). Nossa legislação é omissa quanto à proteção da minoria<sup>55</sup>. Todavia, não raramente a jurisprudência reconhece e condena o abuso de direito daquele em relação aos demais<sup>56 57</sup>.

Também, há os megacondomínios, onde a formação de certos quóruns, como dois terços e três são praticamente inalcançáveis nas reuniões da assembleia. Nestes casos, não rara é a necessidade de se requer o suprimento judicial, nos termos do art. 1.350, §2.º, do CC, nos casos de impossibilidade de reunião por falta de quórum.

Quanto aos procedimentos das reuniões, o costume tem consagrado que a condução dos trabalhos caberá a um presidente eleito ad hoc, que poderá ser auxiliado por um secretário, com a indicação aprovada pelos presentes.

É comum, também, a ratificação da ata da assembleia anterior. Vale dizer que tal procedimento é interessante para a eficácia das deliberações, haja vista que a posterior ratificação pode sanar os vícios formais da reunião antecessora<sup>58</sup>. Assim, Câmara (2004, p.267) leciona que “[...] é perfeitamente razoável, e não atenta contra decisão judicial, que outra reunião da Assembleia seja convocada, para ratificar a anterior”.

As deliberações das AGC devem se pautar na ordem do dia, apresentada no momento da convocação dos condôminos, pois, como assinala Lopes (2003, p. 102), “não pode a assembleia deliberar sobre matérias não incluídas na ordem do dia [...]”, a não ser “quando

---

<sup>55</sup> Orlando Gomes (2009, p. 263) já criticava este fenômeno como uma falha no critério adotado pela Lei n.º 4.591/64 para o cálculo de votos na assembleia. Para o jurista, o critério justo seria aquele que combinasse a proporcionalidade das frações ideais com o número de condôminos. Cumpre dizer que o Código Civil não contribuiu para a solução desse problema.

<sup>56</sup> Embora não haja regra específica que venha a proteger o direito das minorias, o ordenamento jurídico possui princípios e normas dotadas de cláusulas gerais de proteção contra o abuso de direito e a falta de boa-fé objetiva, nos atos e negócios jurídicos. Um exemplo de abuso da maioria de um só seria o caso de um único condômino, dono de dois terços das frações ideais de um pequeno condomínio, que quisesse impor uma a realização de uma benfeitoria manifestamente desnecessária, à revelia dos demais condôminos.

<sup>57</sup> EMENTA: Quando um único condômino representa mais de 50% das frações ideais do condomínio edilício e por isso controla as assembléias, é síndico e administrador, em cuja administração há indícios de irregularidades, o dever de informação irrompe para autorizar que outro condômino, de forma individual, exija prestação de contas. Sentença mantida.

(TJ/SP – 9ª C. Dir. Priv., Ap. Cív. nº 994.01.022634-6 – 2 26.746-4/7, Rel. Des. Antonio Vilenilson, julg. 23.02.2010)

<sup>58</sup> STJ – AgRg no Ag: 219716 RJ 1998/0099545-5, rel. Min. Eduardo Ribeiro, Terceira Turma, data de publicação: DJ 28.8.2000, p. 78.

houver necessidade de urgente e inadiável deliberação sobre problema superveniente à convocação”.

Como reza o parágrafo único do art. 1.352, do CC, a regra é que os votos sejam computados de maneira proporcional às frações ideais do condomínio, salvo estipulação da convenção em contrário.

Apesar de mais justo, o sistema de frações ideais apresenta o inconveniente de apresentar números não naturais para o cômputo dos votos, o que dificulta a realização da assembleia. Assim, o sistema de maioria de pessoas é mais prático, portanto mais adotado pelas convenções.

Ainda cumpre dizer que as decisões regulares da assembleia, produzem efeito para todos os condôminos. Como o critério de votação é o da maioria dos presentes, ainda que manifestada por escrito, os ausentes ficam sujeitos aos efeitos das deliberações tomadas.

Embora não haja exigência legal, é costume que todo o ocorrido na reunião assemblear seja lavrado em livro de atas, assinado pelo seu presidente e secretário, que na maioria das vezes é o autor do texto. Tal livro serve como documento comprobatório do conteúdo da reunião, assim como o livro de presenças, que serve para a comprovação posterior do quórum exigido para a instalação da assembleia.

Enfim, caberá ao síndico a comunicação expressa sobre o resultado das deliberações da assembleia aos demais condôminos e moradores, em até oito dias corridos da reunião, salvo menor prazo, estipulado pela convenção, como prescreve o art. 24, §2.º, da Lei n.º 4.591/64.

Toda a vez que as deliberações da Assembleia Geral de Condôminos ferirem à convenção de condomínio, à lei ou aos princípios gerais do direito, o interessado poderá pleitear em juízo a anulação de seus efeitos. Isto se deve à garantia constitucional do art. 5.º, inciso XXV, da CF/88, onde está cristalizado o princípio da inafastabilidade do controle jurisdicional.

As reuniões assembleares e suas deliberações, apesar de dotadas de soberania, podem ser revogadas ou anuladas. São revogadas quando a própria AGC assim determinar, já que o órgão que tem poder de constituir também deve ter o de desconstituir. Poderão ser anuladas pela autoridade judiciária, pois somente ela, em procedimento regular, tem poder para tanto (PEREIRA, C., 1994, p. 185).

Assim, quando o vício afetar interesse público, configurado estará o caso de nulidade<sup>59</sup>, lembrando que os efeitos da sentença que a declare produzem efeitos *ex tunc*<sup>60</sup>. Para os demais casos, caberá a anulação, com efeitos *ex nunc*<sup>61</sup>. Se faltarem os requisitos matérias para a sua existência, o ato será considerado inexistente.

### 2.7.3 Do síndico e do conselho fiscal

Não obstante o fato de que a administração do condomínio edilício deva ser exercida, no mais alto nível, pela Assembleia Geral de Condôminos, a direção executiva dos atos administrativos deverá ser sempre confiada a um síndico, cuja atuação contará com o assessoramento e respaldo de outros órgãos, o Conselho Consultivo e/ou o Conselho Fiscal, como trataremos doravante.

A palavra síndico provém do latim *syndicus*, que por sua vez deriva do grego *syndikós*, significando, conforme De Plácido e Silva (2000, p. 761), “com justiça, ou aquele que assiste em justiça”.

De modo genérico, designa a pessoa que é colocada, por delegação, à frente de um negócio ou administração, como os antigos procuradores de comunidades; advogados de corporações administrativas, escolhidos para zelar pelos interesses de uma classe ou associação; administrador da falência, etc.

Especificamente, é o representante do condomínio edilício, e tem a função de administrá-lo em conformidade com a Lei, Convenção de Condomínio, Regimento Interno e deliberações da Assembleia Geral de Condôminos.

O síndico, por força do art. 1.347 do Código Civil Brasileiro, deverá ser escolhido pela Assembleia Geral para administrar o condomínio por um prazo não superior a dois anos, sendo permitida a sua recondução:

---

<sup>59</sup> Como observa André Luiz Junqueira (2008, p. 17-18), a legislação brasileira deixa dúvidas quanto à invalidade (nulidade ou anulabilidade) das decisões assembleares, por não tratar do tema de forma específica, diferentemente do direito lusitano, que estabelece que as decisões da assembleia são anuláveis (art. 1.433, do Código Civil Português). Para o citado jurista, a interpretação que merece prestígio é aquela que reconhece a anulabilidade como regra geral, até porque “na maioria das hipóteses, uma decisão de assembleia poderá ser ratificada posteriormente (nulidade relativa).” Conclui que a nulidade absoluta deve ser entendida como exceção, nos casos de ofensa a direitos fundamentais, como o direito de defesa e o de propriedade.

<sup>60</sup> Ou seja, retroagem no tempo, desconstituindo os atos e negócios anteriores à sentença.

<sup>61</sup> Da sentença em diante.

Art. 1.347. A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

Vale dizer que o texto do art. 22, da Lei n.º 4.591/64, é mais técnico ao referir-se à escolha do síndico como eleição, ao seu múnus como mandato, e à renovação deste como reeleição:

Art. 22. Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Ainda, outra questão poderia ser levantada, face ao confronto das duas normas citadas. O referido mandato poderia renovar-se apenas uma só vez, ou por indefinidas vezes, conforme a vontade majoritária dos condôminos? Prevalece o segundo entendimento, podendo o síndico ter seu mandato renovado sucessivamente por um número ilimitado de reeleições<sup>62</sup>.

Em relação às atribuições do síndico, estabelecidas na Convenção, há aquelas decorrentes da lei, elencadas no art. 1.348 do CC, quais sejam: 1) convocar a Assembleia dos Condôminos; 2) representar ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele; 3) dar imediato conhecimento à assembleia de procedimento judicial ou administrativo de interesse do condomínio; 4) cumprir e fazer cumprir a convenção, regimento interno e as determinações da assembleia; 5) diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços oferecidos; 6) elaborar a previsão orçamentária anual; 7) cobrar as contribuições condominiais e impor e cobrar as multas previstas; 8) sempre prestar contas à assembleia, quando exigidas, especialmente na Assembleia Geral Ordinária, que deverá ser anualmente realizada; 9) contratar o seguro total da edificação; 10) manter guardada durante o prazo de cinco anos toda a documentação relativa ao condomínio, conforme alínea “g”, § 1.º do art. 22, da Lei n.º 4.591/64, incluída pela Lei n.º 6.434/77.

O síndico poderá responder civilmente e criminalmente por má gestão, caso seja comprovado o dano patrimonial durante a sua administração. Dentre as obrigações mais importantes, enumeradas no parágrafo anterior, destacamos a contratação do seguro obrigatório da edificação<sup>63</sup>, que deverá cobrir todos os gastos decorrentes do sinistro, sob pena de o síndico responder pelas perdas e danos apurados.

---

<sup>62</sup> Foi proposto pelo jurista e deputado federal Ricardo Fiuza o PL n.º 6.960/02, que, entre outras coisas, propõe a limitação a dois mandatos consecutivos, podendo o síndico, após o intervalo de um exercício voltar a ocupar o cargo.

<sup>63</sup> Art. 1.346 c/c art. 1.348, inc. IX, do CC.

Quanto à retribuição ao seu serviço, este se presume gratuito, não obstante a possibilidade de a Convenção ou a própria Assembleia que o elegeu estabelecer uma remuneração ou a isenção das cotas condominiais. Neste caso, importante comentar que, por força do Decreto 3.048 de 06 de maio de 1999, no seu art. 9.º, inciso III, alínea “f”, o síndico que percebe remuneração está obrigado ao recolhimento de contribuição previdenciária, e mesmo aquele que apenas tem o benefício da isenção das cotas, deve, conforme Orientação Normativa n.º 6, de 24 /05 /1996, do Instituto Nacional do Seguro Social - INSS<sup>64</sup>, recolher a contribuição, calculada com base no valor da remuneração indireta recebida (KARPAT, 2004, p. 22).

Outra questão importante repousa em quem pode e quem não pode ser síndico. Tanto a Lei Caio Mário<sup>65</sup>, quanto o Código Civil, conferem poder à convenção para tratar do assunto, permitindo, no silêncio desta, que até mesmo um estranho ao condomínio possa administrá-lo. Assim, pode ser síndico qualquer pessoa capaz, física ou jurídica, condômino ou não, morador ou não, até mesmo um funcionário do condomínio, desde que a convenção assim não proíba. Decerto é que a nova lei, em seu bojo, veda a constituição de um colegiado de síndicos, por consagrar o *princípio da unidade sindical*, conforme a doutrina de Marco Aurélio Bezerra de Melo (2008, p. 264).

As funções administrativas e os poderes de representação do síndico podem ser delegados, total ou parcialmente, a outrem, mediante a aprovação da AGC, salvo estipulação em contrário na convenção condominial. Isto se aplica às administradoras de condomínio e, por exemplo, aos casos de vacância na função, em decorrência da destituição do síndico e inexistência da figura do subsíndico, para substituí-lo.

A lei 4.591/64, no seu art. 22, § 6.º, autoriza que a convenção de condomínio preveja a existência de subsíndicos, fixando-lhes as atribuições e mandato, o qual também não poderá ultrapassar o prazo de dois anos, sendo-lhes permitida a reeleição. Entendemos que esta norma continua a vigor, uma vez que o novo Código Civil Brasileiro não possui artigo correspondente, que trate diversamente do assunto em questão.

Quanto à destituição do síndico, ela poderá acontecer em três casos<sup>66</sup>, conforme o art. 1.349 do CC, a saber: 1) prática de irregularidades e ilegalidades; 2) falta de prestação de contas; e 3) má gestão, por não administrar convenientemente o condomínio. Vale ressaltar

---

<sup>64</sup> Publicado no DOU, na pag. 9331, em 29 /05/1996.

<sup>65</sup> Lei n.º 4.591/64.

<sup>66</sup> Antes da vigência do art. 1.349, do CC, o art. 22, §5º, da LCE, exigia o quórum especial de dois terços para a destituição do síndico. Contudo, o ato decorria de uma livre faculdade dos condôminos. Agora, pode-se dizer que é condicionado (PEREIRA, C., 2009, p. 172).

que a antiga lei não era taxativa quanto aos casos que autorizam a cassação de mandato, pois bastava o consenso de dois terços dos condôminos presentes em assembleia reunida para tal finalidade. Agora, pela nova regra, entendemos que o Código Civil conferiu maior segurança ao síndico, que, por muitas vezes, ao precisar tomar medidas antipáticas para a solução dos problemas da vida condominial, ficava sujeito à manipulação procedimental de grupos bem articulados do condomínio – a famosa “oposição”, que poderiam facilmente destituí-lo. Destarte, os interessados na destituição do síndico agora devem convocar uma AGE<sup>67</sup> específica<sup>68</sup>, com base no art. 1.355 (um quarto dos condôminos), sob o fundamento de pelo menos um das hipóteses supramencionadas, e obter a aprovação da maioria absoluta dos condôminos (metade mais um). Note bem, não se fala aqui em maioria absoluta dos condôminos presentes, mas maioria absoluta de todos os condôminos.

Entendemos que subiste, por força do art. 23, da Lei Caio Mário, a possibilidade de se constituir um conselho consultivo:

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

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

Deste modo, o conselho consultivo deverá ser composto apenas de condôminos, eleitos na forma prevista pela Convenção. O cargo de Conselheiro, portanto, diferentemente do de síndico, exige como pré-requisito a condição de proprietário ou equiparado (promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário do direito pertinente à aquisição de unidades autônomas).

Pelo dispositivo normativo, o Conselho Consultivo não tem uma finalidade deliberativa, com decisões vinculantes, como as da AGC, mas apenas uma função de assessoramento ao síndico. Todavia, a lei deixa à disposição da Convenção a atribuição de competências específicas a este órgão.

O Código Civil não faz referência ao Conselho Consultivo. Entretanto, faculta ao condomínio a criação de um Conselho Fiscal, como reza seu art. 1.356, *in verbis*:

<sup>67</sup> Assembleia Geral Extraordinária.

<sup>68</sup> DESTITUIÇÃO DE SÍNDICO. CONDIÇÃO DE ADMISSIBILIDADE. Eleito o síndico em assembleia regular, não pode este ser destituído em assembleia ordinária, ainda que rotulada de continuação, se a convenção exige que a destituição se faça em assembleia extraordinária para tanto especificamente convocada. (7.<sup>a</sup> Câmara Cível, TJ/RJ, Ap. 20.344. Dês. Washington Pimentel, julgado em 24.03.82).

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

Aqui, de modo diverso da LCE, no tocante ao Conselho Consultivo, a Lei n.º 10.406/02, além de não ter tornado obrigatória a criação do Conselho Fiscal (LIMA, 2003, p. 33), não veda expressamente a sua composição por membros não condôminos..

Importante salientar que o parecer do conselho fiscal não é vinculativo, ou seja, não obriga a assembleia Geral de Condôminos a referendá-lo, haja vista o princípio da soberania das decisões da assembleias<sup>69</sup>. Assim, mesmo que o órgão reprove as contas do síndico, este poderá, em AGO, ter sua prestação aprovada pelos condôminos.

Na prática, a maioria dos condomínios possui apenas um órgão, geralmente denominado Conselho Fiscal, mas com atribuição pertinente aos dois estudados neste tópico.

A grande diferença que vemos entre o Conselho Consultivo e o Fiscal é que, em essência, enquanto o primeiro visa ao auxílio do síndico em suas decisões, o segundo auxilia a Assembleia Geral de Condôminos, seja ao dá-la seu independente parecer, seja exercendo, por delegação, o poder de fiscalização.

A destituição do cargo de conselheiro, para ambos os órgãos, será objeto de deliberação em assembleia, que deverá, por analogia, ser convocada especialmente para este fim, com fulcro no art. 1.349 do CC, observado o quórum dos arts. 1.352 e 1.353, salvo estipulação especial na Convenção de Condomínio.

---

<sup>69</sup> CONDOMÍNIO. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. SENTENÇA QUE CONDENOU O RÉU A PRESTAR AS CONTAS EXIGIDAS, NO PRAZO DE 48 HORAS. ARTIGO 915, PARÁGRAFO 1º CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. SÍNDICO QUE AFIRMA JÁ TE-LAS PRESTADO NA ASSEMBLÉIA GERAL, COM APROVAÇÃO DO CONSELHO FISCAL E CONDÔMINOS. ILEGITIMIDADE ATIVA. É de ser acolhida de ofício a preliminar modo a considerar os autores partes ilegítimas para questionar as contas apresentadas e votadas nas assembleias realizadas em 12 de setembro de 1996 e 13 de setembro de 2001. MÉRITO. A publicação de balancetes em jornais de circulação interna e a simples referência em ata assemblear de aprovação de contas através de parecer do conselho fiscal, não são suficientes a eximir o síndico da prestação de contas na forma do artigo 22, § 1º, alínea c, da Lei n. 4.591/94. A prestação de contas deve ser específica e detalhada o suficiente a retratar da forma mais ampla todas as receitas e despesas realizadas na administração do condomínio. PARCIALMENTE ACOLHIDA, DE OFÍCIO, A PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE ATIVA. RECURSO DE APELAÇÃO IMPROVIDO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70009041823, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Cláudio Augusto Rosa Lopes Nunes, Julgado em 13/04/2006)

## 2.7.4 Dos direitos e deveres dos condôminos

O ordenamento jurídico garante direitos e atribui deveres aos coproprietários. Todavia, antes mesmo de se tratar o tema, vale reafirmar que, a rigor, condômino é o coproprietário, ou seja, o titular do domínio sobre a unidade autônoma e a fração ideal correspondente à parte indivisível do conjunto da edificação<sup>70</sup>.

O Código Civil, no art. 1.334, § 2.º, diz que são equiparados aos proprietários, salvo estipulação em contrário na convenção, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas<sup>71</sup>.

A Lei n.º 10.406/2002, no seu art. 1.335, garante os seguintes direitos aos condôminos:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

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

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

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

Tais direitos são inerentes à propriedade condominial, que está igualmente protegida pela Constituição Federal, nos seus arts. 5.º, caput, e incisos XI, XXI e XXIII.

Os condôminos não devem ser tolhidos da utilização e acesso às áreas e serviços comuns do edifício<sup>72</sup>. Tampouco, de estarem presentes nas assembleias gerais (MELLO, 2012a, p. 45), sob pena da responsabilidade civil do condomínio.

Embora a lei vede a participação ativa do condômino inadimplente (art. 1.335, III, CC), como visto anteriormente, é condição de validade à reunião de qualquer assembleia que

<sup>70</sup> Como anteriormente dito, muitos confundem a condição de condômino com a de morador do condomínio. Ora, aquela pressupõe a de coproprietário, restando para os demais a condição de compossuidores ou detentores.

<sup>71</sup> A Lei n.º 4.591/64, nos seus arts. 8.º e 9.º, caput, também equipara aos proprietários os promitentes cessionários.

<sup>72</sup> Todavia, nos casos de inadimplência, a jurisprudência têm acolhido a possibilidade de restrição de uso de áreas ou serviços não essenciais:

TJ-SP - APL: 40013549520138260564 SP 4001354-95.2013.8.26.0564, Relator: Clóvis Castelo, Data de Julgamento: 09/06/2014, 35ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/06/2014

DESPESAS DE CONDOMÍNIO INADIMPLÊNCIA RESTRIÇÃO DE USO DE ÁREA COMUM ILEGALIDADE OU ABUSIVIDADE NÃO VISLUMBRADAS RECURSO NÃO PROVIDO. Restou incontroverso nos autos que pende sobre a unidade condominial débitos relativos ao pagamento de cotas condominiais, não se mostrando, mesmo, justo que moradores da unidade inadimplente usufruam dos mesmos serviços que os demais, gerando gastos com consumo e manutenção, sem a contraprestação devida, acarretando enriquecimento sem causa, razão pela qual se mostra perfeitamente possível a restrição de uso advinda do inadimplemento. Saliente-se que a restrição se impôs somente sobre área de uso não essencial, não incidindo qualquer restrição quanto ao uso das demais áreas comuns (garagens, elevadores e outros), que podem ser livremente utilizadas, inclusive pelos inadimplentes.

(TJ-SP - APL: 40013549520138260564 SP 4001354-95.2013.8.26.0564, Relator: Clóvis Castelo, Data de Julgamento: 09/06/2014, 35ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/06/2014)

o coproprietário devedor seja sempre convocado, especialmente para aquelas que tratem sobre assunto do seu específico interesse (CÂMARA, 2004, p. 281).

Quantos aos deveres dos coproprietários, a Lei Civil elenca os principais, em seu art. 1.336, a saber: 1) o de contribuir com as despesas do condomínio<sup>73</sup>; 2) o de não realizar obras que possam comprometer a segurança da edificação<sup>74</sup>; 3) o de não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas<sup>75</sup>; 4) e o de respeitar a destinação dada à edificação<sup>76</sup>, e 5) o de utilizar a copropriedade de modo a não afetar a segurança, a saúde e o sossego dos demais possuidores e o os bons costumes.

Quanto às vagas de garagem, é dever do condômino somente aliená-la ou alugá-la para estranhos se houver expressa previsão na convenção condominial. Ainda sim, quanto à locação, deverá respeitar a ordem de preferência, em condições iguais com estranhos, em primeiro lugar do possuidor do bem, e, em segundo, do condômino não possuidor, conforme o art. 1.338, do CC.

Enfim, pelo art. 1.340, do Código Civil Brasileiro, o condômino que utiliza privativamente partes comuns (como terraço de cobertura, v.g.), tem o dever de arcar sozinho com as despesas oriundas de seu proveito exclusivo.

### **2.7.5 Do rateio das despesas e da receita**

Rateio de despesa é a divisão da totalidade dos encargos condominiais entre os condôminos, em quotas-partes proporcionais às suas frações ideais.

Em geral, as despesas condominiais são previstas pelo síndico, e apresentadas à AGO, no início de cada exercício anual de sua gestão, sob a forma de previsão orçamentária. Em sua composição, o orçamento apresentado agrupa três classes de despesas: a) as fixas, que são as

---

<sup>73</sup> Em relação ao pagamento dos encargos condominiais, concordamos que esta é a principal obrigação do condômino, pois implica na conservação, manutenção e aprimoramentos dos serviços e bens comuns, ou seja, influi diretamente na valorização (ou desvalorização) do conjunto da edificação. A inadimplência das contribuições condominiais é um grande mal, que assola a maioria dos condomínios de edifícios. Assim, além da multa de 2% sobre o débito, mais os juros moratórios, que podem ser os convencionados ou, no silêncio da convenção, o legal, de 1% ao mês, o condômino inadimplente, dependendo da contumácia em não pagar e dos prejuízos decorrentes, poderá ser coagido a pagar a multa do art. 1.337, caput, do CC.

<sup>74</sup> Reformas nos apartamentos, que envolvam alterações em colunas, vigas, etc. devem ser comunicadas ao síndico, para que este se certifique, junto a um profissional especialista, a respeito da segurança da obra, e autorize a sua realização.

<sup>75</sup> A não ser que sejam aprovadas pela unanimidade dos condôminos. De igual modo, conforme o art. 1.343, a construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, de novas unidades imobiliárias.

<sup>76</sup> Conforme o previsto no ato de instituição do condomínio e na convenção condominial.

necessárias à manutenção do condomínio, como os encargos trabalhistas e fiscais, despesas administrativas, pagamento do seguro obrigatório, materiais de limpeza e contas de prestação de serviços de manutenção; b) as imprevistas, que devem ser realizadas de acordo com a experiência de anos anteriores; e c) o fundo de reserva, estipulado por meio de um percentual sobre a quota-parte, previsto na convenção.

Destarte, o valor de cada quota mensal será correspondente à totalidade das despesas previstas para aquele mês (ou vencidas naquele mês, dependendo da capacidade econômica do condomínio), multiplicadas pela fração ideal de cada unidade autônoma.

O conceito de despesa deve ser aqui entendido como todos os gastos decorrentes da manutenção, conservação, administração, folha de pagamento e obras do condomínio.

Na prática administrativa, o síndico apresenta uma previsão orçamentária à Assembleia Geral Ordinária, com base nos custos da administração do exercício findo e dos projetos a serem desenvolvidos durante o próximo ano de sua gestão, rateando o valor total conforme as frações ideais que compõe o condomínio. Isto posto, a assembleia delibera e aprova (ou não) a proposta orçamentária, que fundamentará os valores das contribuições, podendo haver acréscimos em face de situações emergenciais ou por determinação da AGC, convocada em caráter extraordinário.

Destarte, com a previsão e concordância dos condôminos quanto às despesas, nasce uma obrigação para os titulares de direito sobre a unidade autônoma, consubstanciada na taxa condominial, e um direito para Condomínio de satisfação de seu crédito (FRAGA; MELLO, 2005, p. 67). E é esta satisfação que será a sua principal, senão única, fonte de receita.

Cumpra dizer que a renúncia de qualquer condômino a seus direitos não o exime do pagamento de seus encargos<sup>77</sup>. Assim, v.g., um condômino que more no 1.º pavimento não poderá deixar de contribuir para o pagamento do elevador, alegando que não o usa, mesmo porque a manutenção de tal bem implica na valorização global das unidades autônomas do condomínio. Assim, a não contribuição poderia ser encarada como forma de enriquecimento sem causa.

Por fim, deve-se explicitar que as despesas do condomínio são classificadas como *obligationes propter rem*, ou seja, obrigações que acompanham a coisa (MELLO, 2012a, p. 83). São obrigações acessórias mistas, originadas de um direito real. Assim, um novo adquirente de unidade autônoma, que esteja em atraso com as contribuições, tem a obrigação

---

<sup>77</sup> Art. 12, §5.º, da Lei n.º 4.591/64

de quitar a dívida, mesmo que não tenha contribuído com as despesas pretéritas que lhe são cobradas.

Muito embora o Código Civil Brasileiro e a Lei de Condomínio em Edificações tratem do tema em questão, é na Lei de Locações de Imóveis Urbanos que encontramos a classificação dos tipos de despesas condominiais em ordinárias e extraordinárias.

Entende-se por despesas ordinárias de condomínio aquelas rotineiras, que visam ao regular custeio das áreas e serviços comuns. O ônus de seu pagamento pode recair sobre os locatários das unidades autônomas, *ex vis legis* do art. 23, inciso XII, da Lei n.º 8.245/91. Note-se, esta norma exemplifica alguns casos de despesas ordinárias, especialmente quanto ao custeio de: a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio; b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum; c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum; d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum; e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer; f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas; g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum; h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação; i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

Importantíssima despesa ordinária é o pagamento do prêmio do seguro obrigatório da edificação, cuja responsabilidade pela contratação, como vimos, caberá ao síndico. O seguro obrigatório deverá cobrir todas as partes comuns e unidades autônomas, exceto seus conteúdos, quanto ao risco de destruição por incêndio ou outros eventos, como raios, explosão de gás, etc.

Despesas extraordinárias, de acordo com o parágrafo único do art. 22, da citada lei, são aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros do condomínio, *in verbis*:

“Art. 22. O locador é obrigado a:

(...)

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva.”

Assim, a lei confere ao locatário a garantia de que não poderá ser obrigado a contribuir com as despesas extraordinárias, uma vez que tal ônus cabe tão somente ao condômino-locador (MELLO, 2012b, p. 98). Também, o inquilino estará obrigado somente ao pagamento das despesas, ocorridas na vigência de seu contrato de locação, caso haja, para estas, previsão orçamentária e rateio mensal, podendo exigir a comprovação das mesmas, a qualquer tempo.

Não se deve confundir despesa extraordinária com cota extra de condomínio, pois esta poderá ter como finalidade o pagamento de uma despesa específica, não prevista na proposta orçamentária, contudo de natureza ordinária, isto é, destinada a custear despesas de manutenção, que, por exemplo, estejam em atraso<sup>78</sup>.

As relativas à conservação dos terraços de cobertura deverão ser arcadas seus pelos respectivos proprietários, de modo que não haja dano às unidades autônomas inferiores, com determina o art. 1.344, do CC.

Por fim, como já visto, o Código Civil inovou em seu art. 1.340, ao dispor que “As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino<sup>79</sup>, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve”. Desta forma, todo condômino que utilizar com exclusividade alguma área, serviço ou bem considerado comum, deverá arcar sozinho com os custos de sua utilização.

As benfeitorias<sup>80</sup> em condomínio poderão ser das seguintes espécies, ambas definidas no art. 96 do CC, a saber: a) necessárias; b) úteis, e c) voluptuárias. As benfeitorias necessárias são aquelas que têm por objetivo conservar o bem ou evitar que se deteriore. Podem ser executadas pelo síndico, ou por qualquer condômino, no impedimento ou omissão deste, independentemente de autorização pela assembleia, no caso de urgência, mesmo que importem em despesa excessiva. Não sendo a obra urgente, mas de alto custo, somente poderá ser iniciada após a aprovação da AGC.

<sup>78</sup> Por exemplo, o pagamento de um acordo referente aos meses em atraso com a manutenção dos elevadores.

<sup>79</sup> Pode ser que um terraço de cobertura seja de propriedade exclusiva, caso em que a sua conservação, para se evitem danos às unidades inferiores, deverá ser custeada pelo condômino, como determina o art. 1.344, do CC.

<sup>80</sup> Benfeitorias são as obras ou despesas destinadas à conservação, melhoramento ou aformoseamento de uma coisa (GOMES, 2000, p. 235).

São consideradas benfeitorias úteis aquelas que aumentam ou facilitam o uso do bem. Dependem da aprovação da maioria dos condôminos. A lei não fala em maioria absoluta, podendo ser a maioria simples. Contudo, se a benfeitoria útil for destinada ao acréscimo das já existentes, somente poderá ser realizada com a aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, desde que não sejam “susceptíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns”<sup>81</sup>.

Benfeitorias voluptuárias são as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, mas o tornam mais agradável ou sejam de elevado valor. Dependem, para a sua aprovação, do voto de dois terços dos condôminos.

Há ainda as obras que, embora possam ser classificadas como úteis, exigem a aprovação pela unanimidade dos condôminos, como é o caso da construção de outro pavimento, ou de outro edifício em solo comum, com o fim de conter novas unidades imobiliárias, como reza o art. 1.343, do CC.

Será sempre devido o reembolso das despesas efetuadas pelos condôminos que sozinhos realizarem obras necessárias ao condomínio. Contudo, por força do § 4.º, do art. 1.341, não terão direito à restituição aqueles que realizarem benfeitorias ou reparos de outra natureza, ainda que sejam estas de interesse comum dos demais condôminos.

A principal fonte de receita de um condomínio são as taxas de contribuição condominial, daí a grande importância na atenção a ser dispensada para seu recolhimento. Todavia, a lei não impede que os comunheiros busquem formas alternativas de captação de recursos, seja para a diminuição dos valores das cotas, para a constituição ou implementação do fundo de reserva, ou até mesmo outros fins determinados em Assembleia Geral.

A constituição de um fundo de reserva é uma realidade para inúmeros condomínios, servindo como importante fonte de receita, se bem administrado. Como o próprio nome sugere, serve tanto para complementar como custear despesas, ordinárias ou extraordinárias, principalmente àquelas não previstas na proposta orçamentária anual<sup>82</sup>. Sua composição, na prática, se deve à retenção de um percentual (entre 5 a 10 por cento) da contribuição condominial (FRAGA; MELLO, p. 89), podendo a assembleia ou a convenção estabelecer outras formas de integralização, como receitas advindas da cobrança de juros e multas, locação de áreas comuns, etc. Apesar de não prevista no Código Civil Brasileiro, há

---

<sup>81</sup> Art. 1.342, do CC.

<sup>82</sup> Como defende Dilson Machado de Lima (2003, p. 18), o fundo de reserva tem como finalidade socorrer as finanças do condomínio em uma situação de emergência. Assim, deve ser constituído em aplicação em uma conta de fácil resgate, como uma caderneta de poupança.

referências na LCE, no seu art. 9.º, § 3.º, “g”, e na Lei de Locações de Imóveis Urbanos, arts. 22, X, “g”, e 23, XII, “i”.

A locação de áreas comuns para vagas de garagem; colocação de painéis publicitários; instalação de antenas de transmissão/recepção de sinais de rádio ou micro-ondas; oferecimento de serviços; etc., bem como a realização de festas, campanhas, ou coleta seletiva de lixo para empresa de reciclagem, são ótimas soluções de captação de recursos, desde que regularmente aprovadas pela Assembleia Geral.

Importante salientar que de acordo com Ato Declaratório Interpretativo SRF<sup>83</sup> n.º 2, de 27 de março de 2007, os condôminos estarão sujeitos à tributação do Imposto de Renda, sobre os rendimentos auferidos com a locação das partes comuns, na proporção de parcela que for atribuída a cada um.

#### **2.7.6. Da cobrança das cotas condominiais**

Como vimos anteriormente, as despesas condominiais são obrigações *propter rem*, ou seja, obrigam o alienatário à assunção da dívida referente ao imóvel, deixada pelo alienante.

De igual modo, estudamos que compete ao síndico a cobrança das contribuições dos condôminos, bem como a imposição e cobrança de multas e juros moratórios, sob a pena de não o fazendo, poder ser destituído de seu cargo por administrar inconvenientemente o condomínio, além de responder civilmente pelas perdas e danos apurados.

Na relação condominial, ocupam, normalmente, a posição de credor e a de devedor, condomínio e condômino, respectivamente, sendo este, normalmente, o proprietário da unidade autônoma, pois também pode ser um dos equiparados (promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário de direitos relativos às unidades autônomas) pelo art. 1.334, § 2.º, do CCB, c/c art. 9.º, caput, da Lei n.º 4.591/64.

O síndico, no seu mister de arrecadador, não poderá, sob hipótese alguma, cometer o erro de constranger publicamente o condômino devedor ou restringir-lhe abusivamente o uso das dependências comuns do condomínio<sup>84</sup>, haja vista que, com esta atitude, coloca o

---

<sup>83</sup> Secretaria da Receita Federal.

<sup>84</sup> DANO MORAL A CONDÔMINO - "O Síndico que, em face de eventual inadimplemento por parte de certo Condômino, membro do Conselho Consultivo, com o qual mantém relacionamento atritoso, ao invés de abordar o assunto em Assembléia Geral e adotar providências para desencadear, sem retardo, a cobrança judicial das cotas impagas, alvitra divulgar comunicado, afixado em local visível não só pelos Condôminos e Moradores, mas também por empregados e visitantes, passando à comunidade interna a imagem de ser o Condômino mau

condomínio sob o iminente risco de sofrer as consequências desastrosas de uma condenação por danos morais por parte do inadimplente (FRAGA; MELLO, p. 78). Assim, melhor que busque primeiramente a composição, até para que evite ser taxado de intransigente. Frustrado o acordo, aí sim deve partir para a tutela jurisdicional.

### 2.7.6.1 Cobrança extrajudicial e seus mecanismos

Na maioria das vezes o inadimplente comparece para o pagamento ou o acordo extrajudicial. Com a assinatura do instrumento de confissão e parcelamento de dívida condominial, garante-se ao condomínio a redução de custas processuais e a facilitação da satisfação da dívida, que poderá ser exigida diretamente pela via executiva.

Há também a possibilidade do protesto das cotas em atraso. Como dispõe o art. 1.º da Lei n.º 9.492/97, “protesto é o ato formal e solene pelo qual se prova a inadimplência e o descumprimento de obrigação originada em títulos e outros documentos de dívida”. Assim, um boleto vencido, apresentado junto ao Cartório de Protestos de Títulos, acompanhado da convenção de condomínio que permita tal procedimento, bem como da ata de eleição do síndico e daquela que aprovou a previsão orçamentária e o rateio mensal, ambas registradas, poderia ser enquadrado na categoria de *outros documentos de dívida*, haja vista a lei não prever qualquer exceção<sup>85</sup>.

No que tange à cobrança de multa e juros, o art. 1.336, § 1.º, do Código Civil Brasileiro revogou o art. 12, § 3.º, da Lei n.º 4.591/64, que permitia multa de até 20% (vinte por cento) ao condômino inadimplente, ao regular diversamente a matéria, fixando-a em até 2% (dois por cento) sobre o valor do débito. Também, deixou de tratar da correção monetária,

---

pagador, causa-lhe dano moral e enseja a constituição do dever de indenizar, cujo montante, porém, não deve ir além do efeito de proporcionar a satisfação íntima do lesado. Tal comportamento manifesta exorbitância das atribuições, abuso no exercício da função, emprego arbitrário das próprias razões.” (TJ-RJ - Ap. 3.603/92 Rel. - Des. Laerson Mauro - COAD - Seleções Jurídicas - 156-A).

<sup>85</sup> Muitos juristas desaconselham esta prática, em razão do alto risco de erro por falta de controle do credor, fato que pode ensejar responsabilidade civil por danos morais. Também, há a alegação de que o crédito de natureza condominial não seria líquido e certo, e que haveria a necessidade de uma lei federal para o tratamento da matéria (SCAVONE JUNIOR, 2013, p.732). Os Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro, por meio de suas casas legislativas, regularam particularmente o protesto de cotas condominiais por meio das leis 13.160/08, que alterou a Lei n.º 11.331/02 e Lei n.º 5.373/09, respectivamente. Vale dizer que esta última foi declarada inconstitucional pelo TJERJ, por ação movida pelo procurador de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

como o fez a Lei de Condomínio em Edifícios. Assim, qualquer excesso na previsão da cobrança de multa pode tornar a cláusula da convenção nula de pleno direito<sup>86</sup>.

Como sustenta Geraldo Beire Simões (1997, p. 161), “a finalidade da multa é estimular o devedor condominial a cumprir sua obrigação no prazo previsto na convenção”. Todavia, pelo fato do baixo percentual legalmente estipulado para a multa, tal estímulo foi enfraquecido<sup>87</sup>. Enquanto os juros do cartão de crédito e do cheque especial permanecerem tão altos, com certeza os devedores preferirão pagar as dívidas condominiais por último.

Quanto ao novo percentual de multa, resta salientar que ocorrerá a aplicação imediata sobre as dívidas contraídas após a vigência do novo Código Civil, ou seja, a partir de 11/01/2003, inclusive para os condomínios constituídos anteriormente. Contudo, para as dívidas contraídas antes desta data, a multa aplicada deverá ser aquela pactuada à época, na convenção de condomínio.

Em relação aos juros moratórios, o condômino devedor ficará sujeito aos anteriormente convencionados, desde que não ultrapassem a 1% (um por cento) ao mês, valendo este percentual para os casos de omissão ou inadequação da convenção.

### 2.7.6.2 Cobrança judicial

A cobrança judicial das dívidas condominiais costuma ser promovida pelo condomínio, por intermédio de seu síndico, assim que esgotadas todas as tentativas de composição amigável<sup>88</sup>. Entretanto, na omissão ou impedimento deste, a assembleia, poderá designar um substituto para a representação, conforme o art. 1.348, § 1.º do CC.

---

<sup>86</sup> Uma prática ilícita, que procura burlar o limite de dois por cento na aplicação de multa por atraso no pagamento das cotas condominiais, é o desconto por pontualidade (SCAVONE JUNIOR, 2013, p. 723). Trata-se de um expediente que, na verdade, representa uma imposição disfarçada de multa. Neste sentido, Apel. Civ. N.º 5.793/95. 8.ª Câm., dec. unanime. Juiz: Gamaliel Quinto de Souza, j. em 27.09.1995.

<sup>87</sup> O percentual de vinte por cento, da Lei n.º 4.591/64, se justificava num contexto histórico e econômico de alta inflação. Com a Lei n.º 9.298/96, que alterou o §1.º, do art. 52, do Código de Defesa do Consumidor, diminuindo a multa de mora, decorrente do inadimplemento de obrigações, de dez por cento para dois por cento do valor da prestação, aliado à estabilização da economia, o entendimento deste último percentual firmou-se e foi adotado pelo Código Civil. Vale comentar que o Conselho da Justiça Federal, do STJ, propôs, na sua 1.ª Jornada de Direito Civil, a alteração legislativa do §1.º, do art. 1.336, do CC, onde o percentual passaria a até dez por cento.

<sup>88</sup> BEM DE FAMÍLIA. PENHORA. DÍVIDA DE CONDOMÍNIO. Iniciado o julgamento, o Min. Relator votou no sentido de ser possível a penhora de imóvel, bem de família, quando a execução se referir a dívidas de despesas condominiais as quais recaem sobre o próprio imóvel (art.3º, IV, da Lei nº 8.009/90). O julgamento foi suspenso pelo pedido de vista do Min. Carlos Alberto Menezes Direito. Precedentes citados: REsp 150.379-MG, DJ 15/12/1997, e REsp 99.685-RS, DJ 22/6/1998. (STJ - REsp 152.520-SP, Rel. Min. Waldemar Zveiter, em 4/2/1999).

A Lei n.º 4.591/64, em seu art. 12, § 2.º, dispunha que o síndico poderia utilizar a via executiva para a cobrança judicial das cotas em atraso. Entretanto, pelo Código de Processo Civil, de 11 de janeiro de 1973, o referido artigo foi tacitamente revogado pelo art. 275, inciso II, letra “c”, com a alteração trazida pela Lei n.º 9.245/95, do referido Diploma Processual. Assim, o pelo antigo CPC, embora as cobranças das cotas condominiais se processassem em rito sumário, a notória morosidade do Poder Judiciário fazia com que uma simples cobrança judicial demorasse meses para ser efetivada.

Agora, pelo Novo Código de Processo Civil, Lei n.º 13.105/15, a cobrança das dívidas condominiais não se processa mais em fase de conhecimento, mas de execução. Isto porque o art. 784, inciso X, da citada lei, torna os créditos referentes às contribuições ordinárias ou extraordinárias do condomínio em título executivo extrajudicial, desde que comprovadamente previstos na convenção ou aprovados em assembleia geral. Isto representa um grande avanço, pois certamente reduzirá em muito a duração do processo e os custos com a propositura da ação judicial.

Enfim, vale dizer que os tribunais têm entendido que o prazo prescricional para a cobrança de dívidas condominiais é de cinco anos, conforme alguns julgados do STJ<sup>89</sup>. Vale

---

<sup>89</sup> Sob a égide do Código Civil de 1916, o prazo prescricional era de 20 anos. Com a vigência do Código Civil de 2002, tal prazo foi reduzido à metade. O Superior Tribunal de Justiça tem firmado o entendimento de que o prazo prescricional para a cobrança judicial das cotas de condomínio é de cinco anos:

**DIREITO CIVIL. PRAZO DE PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS.**

Prescreve em cinco anos, contados do vencimento de cada parcela, a pretensão, nascida sob a vigência do CC/2002, de cobrança de cotas condominiais. Isso porque a pretensão, tratando-se de dívida líquida desde sua definição em assembleia geral de condôminos e lastreada em documentos físicos, adequa-se à previsão do art. 206, § 5º, I, do CC/2002, segundo a qual prescreve em cinco anos “a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular”. Ressalte-se que, sob a égide do CC/1916, o STJ entendia aplicável o prazo de prescrição de vinte anos à pretensão de cobrança de encargos condominiais, tendo em vista a natureza pessoal da ação e consoante o disposto no art. 177 do referido código. Isso ocorria porque os prazos especiais de prescrição previstos no CC/1916 abrangiam uma variedade bastante inferior de hipóteses, restando às demais o prazo geral, conforme a natureza da pretensão – real ou pessoal. O CC/2002, afastando a diferença de prazos aplicáveis conforme a natureza jurídica das pretensões, unificou o prazo geral, reduzindo-o para dez anos. Ademais, ampliou as hipóteses de incidência de prazos específicos de prescrição, reduzindo sensivelmente a aplicação da prescrição decenal ordinária. Nesse contexto, o julgador, ao se deparar com pretensões nascidas sob a vigência do CC/2002, não pode, simplesmente, transpor a situação jurídica e proceder à aplicação do novo prazo prescricional ordinário, conquanto fosse o prazo geral o aplicável sob a égide do CC/1916. Assim, deve-se observar, em conformidade com a regra do art. 206, § 5º, I, do CC/2002, que, para a pretensão submeter-se ao prazo prescricional de cinco anos, são necessários dois requisitos, quais sejam: que a dívida seja líquida e esteja definida em instrumento público ou particular. A expressão “dívida líquida” deve ser compreendida como obrigação certa, com prestação determinada, enquanto o conceito de instrumento pressupõe a existência de documentos, sejam eles públicos ou privados, que materializem a obrigação, identificando-se a prestação, seu credor e seu devedor. Vale ressaltar que o instrumento referido pelo art. 206, § 5º, I, do CC/2002 não se refere a documento do qual se origine a obrigação, mas a documento que a expresse. Nessa perspectiva hermenêutica, conclui-se que o prazo quinquenal incide nas hipóteses de obrigações líquidas – independentemente do fato jurídico que deu origem à relação obrigacional –, definidas em instrumento público ou particular, o que abrange a pretensão de cobrança de cotas condominiais. REsp 1.366.175-SP, Rel. Min. Nancy Andrichi, julgado em 18/6/2013.

dizer que o STJ definirá o prazo de prescrição para cobrança de taxa condominial, uma vez que o julgamento de um recurso repetitivo sobre o tema foi afetado em 22 de março de 2016, pelo ministro Luis Felipe Salomão à Segunda Seção, nob o n.º 949.

### 2.7.6.3 Da arbitragem

A morosidade e os altos custos do Poder Judiciário são fatores de desestímulo ao exercício do direito de ação, que geram desconfiança, descontentamento e insegurança aos jurisdicionados, ou seja, todos os ingredientes indesejáveis para quem busca a receita da pacificação social. Daí, que a arbitragem para a solução dos litígios entre condôminos<sup>90</sup>, disciplinada pela Lei n.º 9.307/96, não poderia aqui deixar de ser aqui comentada, uma vez que representa um grande avanço para a efetivação da justiça, permitido pelo nosso ordenamento jurídico<sup>91</sup>.

A lei em comento, recentemente alterada pela Lei n.º 13.129, de 26 de maio de 2015<sup>92</sup>, permite a criação de uma justiça descentralizada, alternativa à justiça estatal, que tem, sobre esta, consideráveis vantagens<sup>93</sup>, dentre as quais: a) *maior celeridade*, pois as partes podem fixar o prazo para a prolação da sentença, e, no caso de não o fazerem, este será de seis

<sup>90</sup> As partes somente poderão se valer da arbitragem para dirimirem litígios sobre direitos patrimoniais disponíveis (art. 1.º).

<sup>91</sup> 2002.001.02940 - APELACAO CIVEL

DES. GUSTAVO KUHL LEITE - Julgamento: 08/05/2002 - SEGUNDA CAMARA CIVEL CONDOMINIO DE EDIFICIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - MULTA - COBRANCA - CONTRATO - CLAUSULA COMPROMISSORIA - JUIZO ARBITRAL - LEI N. 9307, DE 1996 - CONSTITUCIONALIDADE Compromisso arbitral. Lei n. 9307/96. Constitucionalidade reconhecida pelo STF O STF já declarou constitucional a Lei n. 9307 ao julgar o agravo regimental na homologação da SE 5206-Espanha, de forma que a tese do apelante está em ruínas. De outro lado, o contrato foi assinado pelo Síndico, representante legal do Condomínio, livremente, sem qualquer coação, não se podendo vincular o efeito do contrato à aprovação posterior de órgão colegiado, não só porque tal circunstancia não esta nele registrada, como, ainda, porque deve prevalecer o principio da boa-fé que preside todo negocio jurídico. O mérito, que o apelante quer discutir nestes autos, deve ser resolvido, exatamente, pelo arbitro, sob pena de se tornar inútil a arbitragem. Apelo denegado. (GAS)

<sup>92</sup> Que além de alterar e revogar dispositivos da Lei de Arbitragem, também alterou a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, ampliando o âmbito de aplicação da arbitragem e dispondo sobre a escolha dos árbitros quando as partes recorrem a órgão arbitral; a interrupção da prescrição pela instituição da arbitragem; a concessão de tutelas cautelares e de urgência nos casos de arbitragem; a carta arbitral e a sentença arbitral.

<sup>93</sup> As Cortes de Conciliação e Arbitragem são destinadas à solução alternativa de litígios sobre direitos disponíveis, sem limite de alçada, tanto de pessoas naturais quanto pessoas jurídicas. Para que o condomínio possa se beneficiar com as vantagens do juízo arbitral, necessária é a inserção da cláusula compromissória na convenção condominial, por meio de deliberação de dois terços dos condôminos em AGC (MACHADO & ARAÚJO, 2004, p. 89). Nos termos do art. 4.º, caput, da Lei n.º 9.307/96, a cláusula compromissória é a convenção pela qual as partes envolvidas em um contrato se comprometem a submeter os litígios oriundos deste à arbitragem. Tal convenção não se presume, devendo estar expressa no próprio contrato (convenção de condomínio), ou em documento apartado, devidamente firmado pelos interessados.

meses<sup>94</sup>; b) *exequibilidade*, pois a sentença arbitral tem força de título executivo<sup>95</sup>; c) *informalidade*; d) *baixo custo*, pois as partes poderão postular sem a intermediação de um advogado, já que os custos são muito menores (economia com honorários de peritos, emolumentos, taxas, etc.); e) *sigilo*, que poderá ser convencionado entre as partes; f) *especialização*, uma vez que o (s) árbitro (s) poderão ser escolhidos entre os profissionais mais especializados na matéria em controvérsia.

Vale dizer que, onze anos passados desde a sua publicação, a Lei n.º 9.307/96 ainda não ganhou a merecida efetividade, apesar das inúmeras câmaras de mediação e arbitragem instaladas na maioria dos Estados brasileiros.

### **2.7.7 Das sanções impostas em razão do descumprimento dos deveres condominiais**

Já asseverou Rudolf von Jhering (1963, p. 222) que “uma regra de direito desprovida de coacção jurídica, é um contra-senso: é um fogo que não queima, um facho que não allumia”.

Não se pretende aqui fazer confusão entre os conceitos de coacção e sanção<sup>96</sup>, nem a defesa da coacção como pertencente à essência do Direito, pois nem em Kelsen isto foi admitido (2012, p. 37). Mas, de fato, sanção e coacção tem em comum a característica de se apresentarem como meios motivadores para o cumprimento de um comando normativo.

Podem-se elencar diversos tipos de sanção (AMARAL, 1998, p. 61), a saber: 1) preventiva, quando é aplicada cautelarmente ante a possibilidade da lesão ao direito; 2) restauradora, quando se destina à reconstituição do estado anterior ao do fato ou ato lesivo; 3) indenizatória, quando tem por fim a recomposição patrimonial em razão do dano; 4) coativa, quando se destina a forçar a prática de um ato devido; e 5) punitiva, quando implica em uma pena pelo descumprimento de um dever.

Na lida do condomínio, é muito comum a sanção punitiva, que contribui para a efetividade das normas de convivência previstas no regimento interno e na convenção de condomínio. As sanções devem estar previstas na convenção condominial, que de igual forma deve tratar do procedimento e das garantias de defesa do sancionado.

---

<sup>94</sup> Lei n.º 9.307/96, art. 23.

<sup>95</sup> Idem, art. 33, fine.

<sup>96</sup> Como ensina Francisco Amaral (1998, p.60), o conceito de sanção é diferente que o de coacção, uma vez que coacção pode ser entendida como “a aplicação forçada da sanção”.

Inovou o Código Civil ao permitir a imposição de severas multas aos condôminos infratores.

Os que descumprirem as disposições dos incisos II a IV, do art. 1.336, do CC. A multa poderá ser de até cinco vezes o valor da contribuição mensal para o exercício daquele ano. Caso não haja previsão expressa na convenção, a assembleia poderá impô-la, com a aprovação de dois terços dos condôminos restantes<sup>97</sup>.

Nos casos do art. 1.337, a sanção poderá recair sobre o coproprietário ou o possuidor do imóvel (locatário, usufrutuário, usuário, etc.). Assim, aquele que não cumpre reiteradamente com seus deveres<sup>98</sup> poderá ser compelido 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”, sendo necessária a deliberação de três quartos dos condôminos. De igual modo, aquele que gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, devido ao seu reiterado comportamento antissocial, poderá ser constrangido a pagar multa de dez vezes o valor da taxa de condomínio, até posterior deliberação assemblear.

Questão que se coloca, e que é a temática do presente trabalho, é a possibilidade (ou não) da exclusão do condômino ou possuidor que, embora tenha sido sancionado nos termos do parágrafo único do art. 1.337, do Código Civil, continue a desarmonizar a vida social do condomínio em consequência de seu comportamento antissocial. Todavia, antes do direito enfrentamento da questão, necessária se faz a consideração de tópicos relevantes do direito de propriedade, haja vista que a fundamentação para a exclusão forçosamente implica em uma grave limitação aos poderes inerentes ao domínio.

---

<sup>97</sup> Art. 1.336, §2.º, do CC.

<sup>98</sup> Importante salientar que esta medida pode ter valor pedagógico-coercitivo para aqueles que insistem em não pagar seus encargos condominiais.

### 3 Do direito de propriedade

Normalmente, aqueles que se que arvoram em discorrer, com profundidade, sobre *propriedade* logo se defrontam com duas características suas desalentadoras, mas que revelam certo fascínio, quais sejam a imensa extensão e a complexidade do tema. Não se pretende aqui um exame exaustivo sobre a matéria, posto que a delimitação abarca tão somente a propriedade pelo viés da tradição ocidental, em especial a propriedade privada<sup>99</sup>.

A relevância da propriedade se impõe pela constatação de que ela é fundamento da economia de troca (GASTALDI, 1968, 258); fator de progresso, desenvolvimento e bem estar social (MALUF, 2005, p. 18), e garantia de solução de problemas econômicos (SACCO, 2013, p. 321). Ainda, nota-se que:

A propriedade atua para assegurar que se use, desfrute ou disponha segundo certas normas. Contribui para a atuação da sociedade de formas diversas e de longo alcance: para conferir e limitar o poder e a base para se conseguir mais poder; para servir de critério de status; para motivar o esforço. Pelo desejo de possuir coisas, o homem trabalha, rouba ou vai à guerra. Possuindo coisas, o homem penetra em grupos sociais que, de outra forma, lhe seriam vedados, exerce influência sobre decisões políticas, ou assume correspondentemente grandes responsabilidades no que se refere ao bem comum. (SHAPIRO, 1982, p. 455)

Ainda, segundo Alan Ryan:

A propriedade satisfaz o desejo de segurança, e permite que o natural incentivo ao trabalho funcione – somos impelidos a trabalhar pelo simples desejo de sobreviver, mas ninguém semeia onde outrém possa colher; ao garantirem que podemos chamar nosso o que é nosso, as regras da propriedade asseguram que o nosso desejo de bem-estar nos levará a trabalhar. (1988, p. 81)

Assim, as sociedades, desde a antiguidade, por meio da função reguladora do direito, sempre reconheceram e disciplinaram a propriedade, seja a pública ou a privada. No plano internacional, o direito de propriedade é garantido pela Declaração Universal dos Direitos Humanos<sup>100</sup> e a Declaração Americana dos Direitos e Deveres do Homem<sup>101</sup>, estatutos de

<sup>99</sup> Para o qualificativo *privada*, que se refere à propriedade particular, encontramos uma interessante (e possível) explicação, a partir de um excelente texto de Theresa Calvet de Magalhães: Na Antiguidade, segundo Hannah Arendt, a esfera de liberdade dos cidadãos não se encontrava na família, centro de desigualdades, mas sim na *polis*, onde poderiam ser politicamente iguais. Desta feita, tem-se o termo *privada* tomado no “seu sentido antigo de privação, isto é, de não acesso à esfera verdadeiramente humana (a esfera pública)” (2016, p. 5).

<sup>100</sup> Art. XVII

1. Todo ser humano tem direito à propriedade, só ou em sociedade com outros.  
2. Ninguém será arbitrariamente privado de sua propriedade

1948, e, mais recentemente, Convenção Europeia dos Direitos do Homem<sup>102</sup>; a Convenção Americana de Direitos Humanos<sup>103</sup>, e da Carta Africana sobre Direitos Humanos e dos Povos<sup>104</sup>.

No Brasil, o direito de propriedade é disciplinado por uma miríade de normas jurídicas, dentre as quais se destaca hierarquicamente a Constituição Federal de 1988, que, além de garantir o direito de propriedade em *clausula pétrea*, prescreve que toda a propriedade tem uma função social a atender<sup>105</sup>.

### 3.1 Definições, natureza e teorias explicativas

Operadores do direito costumam tratar *propriedade* e *domínio* como expressões sinônimas<sup>106</sup>. Todavia, alguns doutrinadores apontam relevantes diferenças de significado entre os termos.

---

<sup>101</sup> Artigo XXIII. Toda pessoa tem direito à propriedade particular correspondente às necessidades essenciais de uma vida decente, e que contribua a manter a dignidade da pessoa e do lar.

<sup>102</sup> Artigo 1.º, do Protocolo adicional n.º 1:

Qualquer pessoa singular ou coletiva tem direito ao respeito dos seus bens. Ninguém pode ser privado do que é sua propriedade a não ser por utilidade pública e nas condições previstas pela lei e pelos princípios gerais do direito internacional.

As condições precedentes entendem-se sem prejuízo do direito que os Estados possuem de pôr em vigor as leis que julguem necessárias para a regulamentação do uso dos bens, de acordo com o interesse geral, ou para assegurar o pagamento de impostos ou outras contribuições ou de multas.

<sup>103</sup> Artigo 21 - Direito à propriedade privada

1. Toda pessoa tem direito ao uso e gozo de seus bens. A lei pode subordinar esse uso e gozo ao interesse social.
2. Nenhuma pessoa pode ser privada de seus bens, salvo mediante o pagamento de indenização justa, por motivo de utilidade pública ou de interesse social e nos casos e na forma estabelecidos pela lei.
3. Tanto a usura, como qualquer outra forma de exploração do homem pelo homem, devem ser reprimidas pela lei.

<sup>104</sup> Artigo 14.º

O direito de propriedade é garantido, só podendo ser afetado por necessidade pública ou no interesse geral da coletividade, em conformidade com as disposições de normas legais apropriadas.

<sup>105</sup> 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;

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

<sup>106</sup> Etimologicamente, propriedade vem do latim *proprietas*, que se origina de *proprius*. *Domínio* se origina de *domare*, *domar*, *dominar*, > *domus*, casa, > *dominus*, dono da casa, senhor, > *dominium*, atributo de quem é dono (DINIZ, 2009, p. 112).

Para Pontes de Miranda (1947, p. 33), “propriedade é tudo o que se tem como próprio.” É considerada *propriedade* tudo aquilo que compõe compõem o patrimônio de alguém, seja de direito pessoal ou real. Mas, a mesma extensão não se aplica a domínio, pois este se refere a coisas corpóreas e “não há domínio de direitos pessoais”. Assim, todo domínio é propriedade, mas nem toda propriedade é domínio.

Lafayette Pereira (1956, p. 77) ensina que propriedade pode ser tomada em sentido genérico, como todos os direitos que formam o patrimônio, ou restrito, aí se igualando ao conceito pontiano de domínio.

Ente os antigos romanos, a distinção entre *dominium* e *proprietas* era quase nula (MIRANDA, F., 1947, p. 33). Com o surgimento da ideia de direito subjetivo, no direito medieval, o termo propriedade passa a ser utilizado como atributo da personalidade, “característica do que pertence à própria pessoa” (AMARAL, 1998, p. 138).

Destarte, prefere-se aqui o emprego do vocábulo propriedade, por ser este mais genérico e utilizado, o que não nos obstará o eventual uso de domínio como termo correlato.

Quanto ao conceito, é muito comum na tradição jurídica romano-germânica que a propriedade seja definida pela lei. Pelo art. 832, do Código Civil Italiano, “Il proprietario ha diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico.” (ITÁLIA, 2016).

O Código Civil francês, em seu art. 544, define propriedade como “le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.” (FRANÇA, 2016).

O Código Civil espanhol, no art. 348, dispõe que “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla.” (ESPANHA, 2015).

Pelo Código Civil chileno, no art. 582, “El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la ley o contra derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.” (CHILE, 2016).

Em Portugal, o art. 1305º, do Código Civil, diz que “O proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas.” (PORTUGAL, 2016).

Seguindo a esteira do direito lusitano, o Código Civil Brasileiro, no caput do art. 1.228, dispõe que “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem que injustamente a possua ou detenha.”

Percebe-se que os códigos italiano, português e brasileiro não definem propriedade, mas permitem uma definição ao estabelecerem os poderes inerentes à propriedade. Também, que todas as definições apresentadas são analíticas, dando destaque a seus elementos essenciais.

Na doutrina jurídica, é muito comum conceitos sintéticos de propriedade. Segundo Clóvis Beviláqua (1956, v. 1, p. 106) ela é o “poder assegurado pelo grupo social à utilização dos bens da vida psíquica e moral.” Para Orlando Gomes (2009, p. 109), “é a submissão de uma coisa, em todas as suas relações, a uma pessoa”. Entre os juristas mais contemporâneos, Marco Aurélio Bezerra de Melo (2008, p. 85) a define como “o poder de senhoria que uma pessoa exerce sobre uma coisa, dela excluindo qualquer ingerência de terceiros.” (sic)

Alguns conceitos considerados descritivos merecem citação, como é o caso do próprio Orlando Gomes (2009, p. 109), quando a ela se refere como “direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual uma coisa fica submetida à vontade de uma pessoa, com as limitações da lei.” Também, o de San Tiago Dantas (1984, p. 94), que chama a atenção para o lado intrínseco e o extrínseco<sup>107</sup> do direito de propriedade:

(...) uma noção de propriedade em que não se considere o lado externo, quase nada exprimiria quanto à natureza desse direito. Não há dúvida de que o lado externo caracteriza melhor o direito subjetivo; é através de seu exame que se pode compreender bem a classificação da propriedade entre os direitos absolutos e, no seio destes, entre os direitos reais, pois ela é um direito subjetivo a que corresponde um dever que recai, por conseguinte, sobre todos os homens; daí ser um direito absoluto e seu objeto uma coisa externa à personalidade, um objeto do mundo exterior.

Esse é o lado que melhor caracteriza a propriedade juridicamente falando, mas há, em paralelo a ele, um outro aspecto, o aspecto interno, eu é o que melhor caracteriza, na propriedade, o interesse protegido pela norma jurídica.

Vale dizer que alguns renomados juristas contemporâneos criticam o intento doutrinário de se formular um único conceito geral e abstrato de propriedade, haja vista que, como pensa Gustavo Tepedino (1999, p. 279), em razão do seu dinamismo profundamente articulado com as estruturas sociais em sua historicidade, seria inviável a sua apreensão.

---

<sup>107</sup> Orlando Gomes (2009, p. 113) também fala deste dual aspecto da propriedade, mas de outra forma. Para o mestre soteropolitano, sob o aspecto extrínseco, a extensão do direito de propriedade deve ser interpretada conforme os limites objetivos do poder de proprietário em relação vários estatutos proprietários (propriedade móvel, imóvel, etc.). Sob o intrínseco, “o problema do conteúdo do direito de propriedade pode ser encarado de dois ângulos diversos.” Primeiro, pelas faculdades inerentes ao domínio. Segundo, pelas limitações “que a ordem jurídica impõe ao seu exercício”.

### 3.1.1 Natureza jurídica

A análise dos conceitos apresentados no subitem anterior, em sua maioria, conduz à conclusão da natureza jurídica da propriedade como simples direito subjetivo (LOUREIRO, p. 38). Por direito subjetivo entende-se o poder que a ordem jurídica confere a um sujeito de direito de exigir de alguém um determinado comportamento (LIMA, H., 1954, p. 144).

Tal concepção se explica pela permanência tardia, na doutrina e na jurisprudência, da concepção civilística de propriedade, oriunda do ideário liberal do século XIX. Embora sua formulação remonte ao período medieval, a teoria dos direitos subjetivos pode ser considerada como um produto do liberalismo democrático, voltado à proteção do indivíduo contra a opressão do Estado absolutista. Vale dizer que, neste contexto histórico, a propriedade era considerada como projeção da personalidade individual de seu titular, praticamente sinônimo de liberdade, “princípio de organização política e econômica da sociedade liberal” (AMARAL, 1998, p. 138). No dizer de Alan Ryan:

Esta concepção moderna de liberdade associa todas as formas de propriedade privada com a liberdade, porque a liberdade é, acima de tudo, não interferência, e a posse é justamente entendida em termos de direitos sobre recursos, que o indivíduo pode exercer sem interferências.

Como direito subjetivo patrimonial, a propriedade é considerada pela doutrina e jurisprudência majoritárias um *jus in re*, um direito real<sup>108 109</sup>. Este, tradicionalmente, se difere dos chamados direitos pessoais, por varias características, entre as quais (MELLO, 2009. p. 57-58): 1) seu objeto, consistente em uma coisa suscetível de apropriação, e não em uma prestação de dar, fazer ou não fazer; 2) o sujeito passivo, considerado universal, posto que todos têm o dever jurídico de respeito ao direito do titular da coisa; 3) seu exercício, que possui natureza perene, ou seja, não-transitória, como é o caso dos direitos pessoais; 4) sua existência, que necessita de previsão legal, diferentemente dos direitos pessoais, que podem ser criados pela autonomia da vontade das partes, desde que não ofendam as normas gerais do direito.

<sup>108</sup> O direito real pressupõe um vínculo jurídico que liga o titular do direito à coisa sujeita ao seu poder. Esta é a concepção da corrente clássica, também chamada de realista. Entretanto, há os que não aceitam a dicotomia entre direito real e direito pessoal, com base nos argumentos da teoria personalista, sendo um deles o que sustenta que qualquer vínculo jurídico somente é possível entre sujeitos, e não entre sujeito e coisa, como defendem seus oponentes (CHALHUB, 2014, p. 24).

<sup>109</sup> Os antigos juriconsultos romanos não formularam os conceitos de direito real e direito pessoal. A dicotomia se verificava no plano processual (*actio in rem*, *actio in personam*) (LOUREIRO, 2003, P. 14).

Ainda neste diapasão, a propriedade é considerada, pela doutrina majoritária, como direito subjetivo de natureza fundamental. São direitos fundamentais os reconhecidos pelo ordenamento constitucional, que constituem em si uma concretização do princípio fundamental da dignidade da pessoa humana (MELLO, 2009, p. 30). Como ensina Cleyson de Moraes Mello<sup>110</sup>:

O catálogo de direitos fundamentais consagrados na Constituição abarca vários direitos em suas variadas dimensões: direito à vida, à liberdade, à propriedade, direitos sociais básicos, direitos ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (art. 225, da CRFB/88), proteção ao consumidor, dentre outros. (2009, p. 29)

A concepção da propriedade como direito inerente à pessoa, na teoria do direito, não é pacífica. Hans Kelsen (2012, p. 213), por exemplo, afasta o dualismo *direito objetivo – direito subjetivo* de sua Teoria Pura do Direito. Ao considerar *pessoa* como “personificação de um complexo de normas”, necessariamente ele “reconduz” o direito subjetivo ao direito objetivo, valendo dizer que aquele seria apenas um efeito, resultado, deste (AMARAL, 1999, p. 182). Segundo Kelsen (2012, p. 190), “A contraposição entre Direito em sentido objetivo e Direito em sentido subjetivo, entre uma objetividade jurídica e uma subjetividade jurídica, é uma contradição lógica da teoria na medida em que afirma ambas como simultaneamente existentes.” À guisa de arremate, sustenta que:

A função ideológica desta conceituação do sujeito jurídico como portador (suporte) do direito subjetivo, completamente contraditória em si mesma, é fácil de penetrar: serve para manter a ideia de que a existência do sujeito jurídico como portador do direito subjetivo, quer dizer, da propriedade privada, é uma categoria transcendente em confronto do Direito objetivo positivo, de criação humana e mutável, é uma instituição na qual a elaboração de conteúdo da ordem jurídica encontra um limite insuperável. O conceito de um sujeito jurídico independente do Direito objetivo, como portador do Direito subjetivo, redobra de importância quando a ordem jurídica que garante a instituição da propriedade privada é reconhecida como uma ordem mutável e sempre em transformação, criada pelo arbítrio humano e não fundada sobre a vontade eterna de Deus, sobre a razão ou sobre a natureza, e, particularmente, quando a criação desta ordem é operada através de um processo democrático. A ideia de sujeito jurídico independente, na sua existência, de um Direito objetivo, como portador de um Direito subjetivo que não é menos “Direito”, mas até mais, do que o Direito objetivo, tem por fim defender a instituição da propriedade privada da sua destruição pela ordem jurídica.

Ainda nesta esteira, pode-se apontar o positivismo sociológico de Léon Duguit (2009, p. 47), que compreende a fundamentação de todo direito na solidariedade social. Para ele, tais

<sup>110</sup> Segundo o autor, o direito positivo só pode ser superado por meio da compreensão dos direitos fundamentais, que representam “uma espécie de aproximação do direito com a moral” (2009, p. 28).

direitos não são prerrogativas pela qualidade de homem, mas poderes que servem para instrumentalizar o cumprimento das obrigações do homem como ser social. Também, o posicionamento da Escola Realista Americana, onde, para qualquer pessoa, “o Direito certo sobre determinada situação é somente a sentença que um tribunal pronuncia sobre aquela situação, afetando exclusivamente aquele caso particular” (HERKENHOFF, 2007, p. 68).

Em nossa cultura jurídica, o entendimento do direito de propriedade como relação jurídica complexa vem se firmando. Neste sentido, não se concebe simplesmente como uma relação de subordinação de uma coletividade (sujeito passivo universal) ao respeito do vínculo do proprietário com sua coisa, mas uma situação jurídica em que múltiplas relações intersubjetivas se entrelaçam. Além dos poderes inerentes ao domínio, levam-se em conta os deveres do proprietário em relação a terceiros. No dizer de Francisco Eduardo Loureiro, em consonância com o pensamento de Pietro Perlingieri:

Para entender a propriedade contemporânea, há necessidade de superar a impositão clássica e constatar que o interesse do proprietário não é objeto central de tutela, mas apenas um interesse protegido, num quadro de outros interesses contrastantes, que o ordenamento reconhece e também tutela com mecanismos similares àqueles postos anteriormente a serviço do *dominus*. (2003, p. 46)

O fato é que a nova propriedade se caracteriza, conforme Karl Larenz (p. 317) tanto como “garantia jurídica de um espaço ‘externo’ de liberdade”, quanto pelo “limite social decorrente das exigências de convivência, em uma comunidade jurídica”.

Também, a noção unitária de propriedade vem sendo substituída pela de *multiplicidade dominial*. Não há mais que se falar em propriedade, mas em propriedades, já que a diversidade da matéria levou à criação de diferenciados estatutos que disciplinam de forma específica cada categoria de propriedade, seja qualitativa (pública, privada; urbana, rural; intelectual; móvel, imóvel; bens de consumo e produção, etc.) ou quantitativamente (grande, pequena e microempresa; grande e pequena propriedade rural), como reflete Loureiro (2003, p. 61).

### 3.1.2 Teorias explicativas

São várias as tentativas de justificação do direito de propriedade, sua fundamentação racional. Entre elas destacam-se como teorias: da ocupação; do trabalho; da convenção; da lei;

da natureza humana. Menos divulgadas, mas igualmente interessante, são as teses da religião e do instinto de conservação.

Pela *teoria da ocupação*, que encontra destacada defesa em Hugo Grócio, a propriedade individual se funda na ocupação das terras sem dono (*res nullius*), pelos homens primitivos, sendo que, posteriormente, as propriedades assenhoreadas foram transmitidas, inaugurando uma série sucessiva de alterações subjetivas de domínio (TORRES, 2009, p.90).

Clóvis Beviláqua (1956, p. 107) comenta que esta teoria é aceitável para a explicação de um momento histórico da evolução da propriedade. Todavia, para os dias atuais, é insuficiente para fundamentar tal direito, haja vista a escassa possibilidade do assenhoreamento de coisas sem dono. A ocupação, no direito brasileiro, é tratada nos art. 1.263, do Código Civil, e configura-se em um modo originário de aquisição da propriedade móvel.

A *teoria do trabalho*, também conhecida como da *especificação*, foi defendida por Locke; MacCulloch; Guyot, e outros economistas (BEVILAQUA, 1956, p. 107), e justifica a propriedade no trabalho. Assim, por exemplo, a propriedade de um trecho de terra deveria caber a quem a tornasse produtiva em razão de seu labor, que a valoriza e confere algo de sua personalidade. Nas palavras de John Locke<sup>111</sup>:

Podemos dizer que o trabalho de seu corpo e a obra produzida por suas mãos são propriedade sua. Sempre que ele tira um objeto do estado em que a natureza o colocou e deixou, mistura nisso o seu trabalho e a isso acrescenta algo que lhe pertence, por isso o tornando sua propriedade. Ao remover este objeto do estado comum em que a natureza o colocou, através do seu trabalho adiciona-lhe algo que excluiu o direito comum dos outros homens. Sendo este trabalho uma propriedade inquestionável do trabalhador, nenhum homem, exceto ele, pode ter o direito ao que o trabalho lhe acrescentou, pelo menos quando o que resta é suficiente aos outros, em quantidade e em qualidade. (2001, p. 98).

Esta teoria recebe críticas pela simples constatação da realidade econômica, onde, dificilmente, as maiores fortunas poderiam ser justificadas pelo trabalho de quem as possui. Igualmente, pelo fato de conduzir necessariamente à justificação jurídica da socialização dos meios de produção (GASTALDI, 1969, p. 259).

Com a *teoria da convenção*, no estado de natureza, os homens teriam acordado tacitamente em respeitar as primitivas ocupações, a fim de poderem fruir pacificamente os frutos de seu trabalho. Como observa Marcos Alcino Torres (2009, p. 91), “é perfeitamente possível imaginar esse tipo de pacto implícito, tal qual o contrato social, [...] como é

---

<sup>111</sup> Para Hannah Arendt, ensina Theresa Calvet Magalhães (2016, p. 44), mais do que a propriedade em si, Locke procurou defender uma justificativa para a apropriação de caráter privado, ou seja, a busca desenfreada de mais propriedade pelo indivíduo.

admissível que tais grupos tenham um conjunto mínimo de normas de organização social que respeitem para a subsistência do próprio grupo.”

Pela *teoria da lei*, defendida por Hobbes; Montesquieu; Benjamin Constant e Bentham (BEVILÁQUA, 1956, p. 108), ela é instituída e varia conforme a lei. É o Estado, que por meio do direito positivo a permite e a regula. No estado de natureza a propriedade seria inviável. Vale citar o pensamento de Thomas Hobbes:

Desta guerra de todos os homens contra todos os homens também isto é consequência: que nada pode ser injusto. As noções de bem e de mal, de justiça e injustiça, não podem aí ter lugar. Onde não há poder comum não há lei, e onde não há lei não há injustiça. Na guerra, a força e a fraude são as duas virtudes cardeais. A justiça e a injustiça não fazem parte das faculdades do corpo ou do espírito. Se assim fosse, poderiam existir num homem que estivesse sozinho no mundo, do mesmo modo que seus sentidos e paixões. São qualidades que pertencem aos homens em sociedade, não na solidão. Outra consequência da mesma condição é que não há propriedade, nem domínio, nem distinção entre o meu e o teu; só pertence a cada homem aquilo que ele é capaz de conseguir, e apenas enquanto for capaz de conservá-lo. É pois esta a miserável condição em que o homem realmente se encontra, por obra da simples natureza. Embora com uma possibilidade de escapar a ela, que em parte reside nas paixões, e em parte em sua razão. (2002, p. 99-100).

A crítica mais comum que se faz a esta teoria é que ela fragiliza o instituto da propriedade, ao admitir, implicitamente, a possibilidade dela ser suprimida pelo direito positivo, como ocorreu na Rússia, após a revolução de 1917, com a propriedade dos meios de produção.

A *teoria da natureza humana*, também conhecida como *teoria do direito natural*, defendida pelos jusnaturalistas e pela doutrina católica, com Leão XIII, Pio XI, e outros, considera que o direito de propriedade é inerente à condição humana. O homem depende de bens para sua subsistência, manutenção de sua família e para desenvolver suas potencialidades individuais.

Há os que sustentam que a *religião* foi o primeiro fundamento de garantia da propriedade imobiliária. Entre seus defensores encontra-se Fustel de Coulanges, que, em seu clássico *A Cidade Antiga*, de início adverte que a compreensão do direito de propriedade dos antigos só é possível se se não tiver por base a na noção desse direito na atualidade, pois os princípios não são mais os mesmos (2009, p. 72). Para o autor:

Há três coisas que, já nas épocas mais antigas, encontramos fundadas e solidamente estabelecidas nessas sociedades gregas e italianas: a religião doméstica, a família e o direito de propriedade; três coisas que tiveram entre si, na origem, uma relação manifesta e que parecem ter sido inseparáveis. (2009, p. 73).

[...]

Não foram as leis que garantiram inicialmente o direito de propriedade, foi a religião. Cada terreno estava sob os olhos das divindades domésticas que zelavam por ele. Cada campo devia ser cercado, como vimos no caso da casa, de uma barreira que o separasse nitidamente das terras de outras famílias. Essa barreira não era um muro de pedra; era uma faixa de terra de alguns pés de largura, que devia permanecer inculta e que o arado jamais devia tocar. Esse espaço era sagrado: a lei romana declarava-o imprescritível; pertencia à religião. (2009, p. 79).

Clóvis Beviláqua (1956, p. 109) teoriza que o fundamento do direito de propriedade está no instinto de conservação do homem, que o leva a se apoderar das coisas para a sua satisfação física e moral. Considera que os animais igualmente possuem este instinto, e, ao seu modo, também tomam coisas como suas e as guardam e defendem. Todavia, sendo o homem um ser social e “mais elevado na escala zoológica”, transformou este impulso de apropriação em direito de propriedade. Sendo a propriedade uma necessidade individual, assim como a coexistência social, necessária é a mediação de sua utilização:

Parece claro que, tendo a propriedade por fundamento a necessidade orgânica-psíquica de satisfazer ao instinto de conservação, de origem animal, que a convivência social assegura e modifica, e sendo a sociedade o meio em que é possível existir o homem, nem pode a sociedade tornar-se dona das terras ou certa categoria de imóveis, nem cabe aos indivíduos direito absoluto de dispor das terras que ocupam. (1956, p. 110).

## **3.2 Notícia Histórica**

### **3.2.1 A propriedade arcaica**

Para GILISSEN, a “pré-história do direito quase escapa inteiramente ao nosso conhecimento”, pois não havendo documentos escritos, os vestígios deixados pelos povos arcaicos (cerâmicas, esqueletos, armas, etc.) não fornecem informações suficientemente úteis à compreensão de institutos jurídicos, como o casamento, a sucessão, o escambo, a propriedade, que já existiam antes do seu ingresso na história (2013, p. 31). Para o historiador, um método para se chegar a este conhecimento é o estudo dos povos e etnias que atualmente vivem em estado arcaico. Ainda sim, não é seguro, pois a maioria destes, pelo contato com a civilização europeia, já sofreram muitas transformações, além de ser “quase impossível encontrar ainda um ‘direito primitivo’, no ‘estado puro’.”(2013, p. 32).

Sabe-se que, entre outras qualidades, as sociedades arcaicas apresentam um direito fortemente impregnado pela religião. A esta característica, dá-se o nome de indiferenciação: a confusão entre regras religiosas e jurídicas. A noção de propriedade móvel é anterior à de imóvel. O solo é sagrado, e sua apropriação “leva a desigualdades sociais e económicas” (GILISSEN, 2013, p. 35, 44-46).

Em certas tribos indígenas, ao tempo da descoberta do Brasil, a posse coletiva das coisas úteis era, em regra, entre os habitantes da mesma oca, sendo de propriedade individual apenas certos bens móveis, como redes; armas; utensílios de uso pessoal; etc.. Não havia a propriedade individual sobre o solo. A posse deste era coletiva e temporária, uma vez que não permaneciam fixos em um lugar por mais de cinco ou seis anos (BEVILÁQUA, 1956, p. 97).

Segundo Giuliano Martignetti:

A forma de Propriedade mais antiga é certamente a forma coletiva das comunidades gentílicas (grupos familiares, clã, tribo). Cada um dos seus membros pode ter sobre os bens móveis e imóveis unicamente um direito temporário de gozo, inalienável e não transmissível. O domínio da Propriedade coletiva funda-se provavelmente em concepções semelhantes às investigadas pelos etnólogos entre os povos chamados primitivos: o indivíduo não conta, o que conta é a comunidade” (1998, p. 1.030)

### 3.2.2 Antiguidade

O que caracteriza a história é o surgimento da escrita. Tem-se a partir daí o início do período histórico chamado *antiguidade*. E nela surgiram os documentos jurídicos escritos mais antigos do mundo, que datam de cerca de 3.000 a.C, sendo oriundos do Egito e da Mesopotâmia (GILISSEN, 2013, p. 51).

Ainda não há registros sobre a produção de códigos ou livros jurídicos no antigo Egito, como se deu na Mesopotâmia. Todavia, sabe-se que foi a primeira civilização a ter desenvolvido um sistema de direito de cunho individualista<sup>112</sup>, no dizer de John Gilissen, tão evoluído quanto o direito romano clássico (2013, p. 51). A propriedade privada, móvel ou imóvel, podia ser transmitida por diversas formas, v.g. testamento, doação, compra e venda, juramento, execução judicial, etc. (BEVILÁQUA, 1956, p. 98).

---

<sup>112</sup> O antigo direito egípcio oscilou entre períodos de grande liberdade jurídica individual (III à V dinastia, 3.000 a 2.600 a.C. e XVIII dinastia, 1.500 a 1.300 a.C., por exemplo) e de regimes senhoriais fechados, de natureza teocrática, com pouca liberdade individual (GILISSEN, 2013, p. 55).

A civilização mesopotâmica (sumérios, assírios, babilônios, etc.) legou ao mundo os primeiros monumentos jurídicos escritos. Entre eles, o mais conhecido por nós é o Código de Hammurabi, elaborado por volta de 1.694 a.C. (GILISSEN, 2013, p. 52). O antigo direito mesopotâmico tratava da propriedade privada imobiliária, regulava arrendamentos de casa, pomares e terras de cultura (BEVILÁQUA, 1956, p. 98).

Segundo Clóvis Beviláqua (1956, p. 100), o antigo direito hindu outrossim conhecia a propriedade privada, a indústria e o comércio. A propriedade podia ser adquirida por herança, compra, ocupação, etc. A adoção, que era um modo de aquisição próprio da casta brâmane, posteriormente tornou-se comum às demais castas. Também havia a aquisição originária por meio da posse, nos moldes da usucapião.

Os hebreus não chegaram a ter um direito tão desenvolvido com o de seus vizinhos mesopotâmios e egípcios, mas trataram da propriedade privada e registraram seus preceitos morais e jurídicos em textos que compõe a Bíblia Sagrada, e que influenciaram o direito medieval, por meio do direito canônico, e o direito dos povos muçulmanos (GILISSEN, 2013, p. 52).

O direito grego antigo igualmente não deixou grandes obras jurídicas ou codificações. Todavia, nos legou a filosofia, que, por meio principalmente de Platão e Aristóteles, lançou as bases da ciência política moderna, tão essencial ao desenvolvimento do direito público.

Os antigos gregos desenvolveram a propriedade particular com o surgimento da economia monetária (LOUREIRO, 2003, p. 14), e Atenas, ao tempo de Péricles, somente praticava a propriedade individual. Conheciam os institutos da enfiteuse; servidão predial e hipoteca<sup>113</sup>, e influenciaram o antigo *jus civile* dos romanos (BEVILÁQUA, 1956, p. 100-101).

Não houve, na antiguidade, civilização que tenha elaborado um sistema de direito tão sistemático e completo como a romana<sup>114</sup> (CRETELLA JÚNIOR, 2000, p. 8), e seu estudo, como assevera Michèle Ducos (2007, p. 29), nunca foi posto em dúvida pela cultura europeia, desde a sua redescoberta no séc. XII, pela escola de Bolonha.

Não há provas da existência da propriedade coletiva nos primórdios da sociedade romana (MARTIGNETTI, 1998, 1.031). A primeira forma de propriedade privada, do

---

<sup>113</sup> Segundo Gilissen (2013, p. 78), a transferência da propriedade se dava de modo menos formal que o exigido pelo direito romano, operando-se apenas pelo consenso, no caso de compra e venda, por exemplo. Ainda, diferentemente de seus dominadores, os antigos gregos desenvolveram um sistema de registro de imobiliário, que conferia maior segurança às transações.

<sup>114</sup> Para Vandick Londres da Nóbrega (1962, p. 23) o direito romano é “o conjunto de regras jurídicas que governaram a sociedade romana desde as origens até a metade do século VI da era cristã, ou melhor, até o ano de 565.”

surgimento de Roma ao advento da Lei das Doze Tábuas, foi o *heredium*, gleba de meio hectare, atribuída a cada *paterfamilias* (MALUF, 2005, p. 20).

Muito embora a sua definição tenha vindo com os juristas medievais (LOUREIRO, 2003, p. 15), a propriedade (*dominium*), como direito, era distinguida da posse (*possessio*), considerada um fato, pelos os antigos habitantes do Lácio (CRETELLA JÚNIOR, 2000, p. 119).

O *dominium*<sup>115</sup> era absoluto<sup>116</sup>, no sentido de ser oponível contra qualquer um (*erga omnes*) que se interpusesse entre o *dominus* e sua *res*. Também, era exclusivo, pois atos de disposição só cabiam ao dono, e perpétuo, pois não se concebia uma propriedade temporária ou condicional. (CRETELLA JÚNIOR, 2000, p. 120).

Até Justiniano, o direito romano regulou quatro espécies de propriedades, a saber: quiritária; pretoriana; peregrina e provincial.

A propriedade quiritária era regulada pelo antigo *ius civile*, e era de certa forma restrito por se submeter a condições estritas de forma e ordem nacional (MALUF, 2005, p. 21). Quanto à forma, sua aquisição se dava pela *mancipatio*; pela *in iure cessio* ou pela usucapião. No tocante à ordem nacional, somente os cidadãos romanos poderiam ser donos, e ela estava territorialmente circunscrita até aos limites da cidade. De início, era acessível apenas aos quirites (patrícios), sendo, *a posteriori* e excepcionalmente, permitida aos latinos, por meio de tratados. Mais tarde, os plebeus também conquistaram o direito à propriedade *ex iure quiritium*.

A propriedade pretoriana, também conhecida como bonitária, foi produto da jurisprudência dos pretores. Surgiu, entre outros exemplos, com a necessidade de se conferir proteção ao adquirente da *res Mancipi* transferida sem a observação da forma prescrita pelo *ius civile*. Também, nos casos de aquisição de outra propriedade pretoriana. Assim, por meio da *exceptio res Veditae et traditae* e, mais tarde, da *actio publiciana*, se poderia, respectivamente, defender ou reivindicar a propriedade, com abrandamento dos rigores do antigo direito civil (MALUF, 2005, p. 22).

---

<sup>115</sup> Curiosamente, Francisco Eduardo Loureiro ensina que a expressão *proprietates* surgiu tardiamente, na fase romano-bizantina. Os antigos romanos usavam, indistintamente, o termo *dominium*, tanto para o direito, quanto para a coisa em si. Também, que as expressões *ius utendi, fruendi* e *abutendi* foram “propostas por comentadores posteriores” (2003, p. 14-15)

<sup>116</sup> É um erro o pensamento de que, sendo absoluta, a propriedade romana era ilimitada: “[...] características marcantes e típicas do *dominium ex jure Quiritium*: é perpétua, exclusiva, absoluta, isenta de impostos, extensiva a tudo o que se encontra acima e abaixo do solo, e sujeita a pequenas limitações; só na época romano-helenística é que as limitações impostas pelo Estado se tornam numerosas e se impõe o princípio da expropriação por utilidade pública.” (MARTIGNETTI, 1998, 1.031).

Quanto à propriedade peregrina e a provincial, ambas vieram do *ius gentium*<sup>117</sup>, o direito das gentes, universal, aplicável a todos os homens livres, diferentemente do *ius quiritium* (direito nacional dos cidadãos romanos) e do *ius civile* (direito da cidade). Os atos do *ius gentium* ficavam limitados à existência de intercâmbio internacional e “eram consensuais, não formalísticos e julgados de acordo com o princípio da *bona fides*” (NÓBREGA, 1962, p. 118).

Quanto ao *status civitatis*, os habitantes do império que não fossem romanos ou latinos eram peregrinos (DUCOS, 2007, p. 162). Segundo Cretella Júnior (2000, p. 75), eram habitantes das cidades ou povoados conquistados pelos romanos, aos quais se reconheciam alguns direitos. Podiam ser considerados *ordinários*, os das cidades que não ofereceram resistência ao jugo romano, ou que com estes celebraram tratados de paz, como os gregos e gauleses, ou *deditícios*, naturais das cidades que ofereceram resistência e posteriormente foram vencidas. Os ordinários gozavam de mais direitos que os *deditícios*, que não obstante podiam praticar o *ius commercii*. Para questões jurídicas que envolvessem peregrinos, no início a competência era dos *recuperatores*, tribunal composto por cinco romanos, que intervinha em Roma e nas províncias. Posteriormente, representando-lhes um benefício, surgiu a figura do pretor peregrino (NÓBREGA, 1962, p. 165). A propriedade peregrina, por não ser *ex iure quiritium*, era sancionada pelo direito peregrino local ou por uma autoridade romana (pretor peregrino ou governador) (CRETELLA JÚNIOR, 2000, p. 124). Com o a Constituição de Caracala, no ano de 212, os peregrinos *ordinários* tornaram-se cidadãos de Roma. Os *deditícios* somente alcançaram este status com Justiniano, no séc. VI.

As propriedades fundiárias das províncias romanas que, embora fossem de domínio do Estado romano (senatoriais ou imperiais), se encontravam sob a ocupação de particulares, que delas dispunham e cultivavam, eram chamadas de provinciais (CRETELLA JÚNIOR, 2000, p. 124). Os ocupantes não eram considerados donos, não obstante o direito de usar, fruir, dispor e reivindicar, e também estavam obrigados ao pagamento de um tributo anual ao Estado, o *vectigal*, daí tais terras também serem denominadas *agri vectigales*. Com Diocleciano (292 d.C.) veio, na prática, a equiparação da propriedade provincial com a quiritária, haja vista a supressão da isenção tributária sobre esta (MALUF, 2005, p. 25).

---

<sup>117</sup> Surgiu no final das Guerras Púnicas, por volta de 146 a.C., estendendo-se até 250 d.C., com Alexandre Severo (NÓBREGA, 1962, p. 26).

No período pós-clássico<sup>118</sup>, com Justiniano, houve a unificação dos diversos tipos de propriedade, porque 1) a cidadania romana foi estendida a quase todos os habitantes do império; 2) as formas solenes de transmissão do *ius civile* foram abolidas; 3) a tributação generalizou-se sobre todos as propriedades.

### 3.2.3 Idade média

Com o desaparecimento do Império do Ocidente (Roma), em face das invasões germânicas, motivadas pela pressão dos povos asiáticos em seus antigos territórios, tem-se o início da Idade Média, período que vai do séc. V ao XV.

Muitos sistemas jurídicos existiram e coexistiram no continente europeu, neste período histórico, a saber, os direitos bizantino; canônico; eslavo; germânico; celta; carolíngio; feudal; muçulmano; romanista, e o da *common law*, na Inglaterra (GILLISEN, 2013, p. 127-131). Assim, é importante dizer que o estudo da propriedade medieval, neste trabalho, é delimitado apenas contexto do regime feudal<sup>119</sup>, que dominou a Europa Ocidental entre os sécs. X e XII, e que somente começa a desaparecer a partir do séc. XVI, na Inglaterra<sup>120</sup>; na França e na Bélgica no séc. XVIII, e na Alemanha, no séc. XIX.

A sociedade feudal era, basicamente, composta de três classes bem distintas: nobreza; clero e trabalhadores (servos e vilões). As duas primeiras eram as classes governantes, que controlavam as terras e todo o poder delas proveniente<sup>121</sup>. A nobreza prestava proteção militar; o clero, auxílio espiritual. Em contrapartida, exigiam dos demais, como contraprestação o cultivo das terras<sup>122</sup>. Destarte, o sistema se baseava em uma “organização

<sup>118</sup> Em seu ocaso, o Império Romano permitiu o crescimento de propriedades latifundiárias. Isto, combinado com o declínio poder estatal foi suficiente para o surgimento de um tipo pré-feudal de propriedade, onde pequenos proprietários (*humiliores*) cediam o domínio de suas terras a grandes proprietários (*honestiores*), em troca de proteção, e estes permitiam a posse dos cedentes sobre as próprias terras cedidas, a título precário (MARTIGNETTI, 1998, 1.032).

<sup>119</sup> O regime feudal, segundo Gilissen (2013, p. 188-189) desenvolve-se a partir do desagregamento do Império Carolíngio, no séc. X. Na Inglaterra, inicia-se em 1066, com a vitória de Hastings, pelos normandos.

<sup>120</sup> Gilissen (2013, p. 645) diz que o feudalismo somente desapareceu na Inglaterra com as lei de 1922 e 1925 (Real property law); e que no Canadá francês, em 1856.

<sup>121</sup> Os senhores feudais possuíam poderes de soberania. Tinham a primazias reconhecidas pelo direito consuetudinário. Aplicavam a justiça e cobravam taxas e impostos (MALUF, 2005, p. 33).

<sup>122</sup> Os camponeses viviam em miseráveis choças, e trabalhavam em suas faixas de terras, espalhadas, que variavam de seis a vinte hectares, conforme a região. Além disto, dedicavam-se por dois ou três dias na semana ao cultivo das terras do senhor feudal, sem pagamento. Se quisessem usar os lagares e prensas da propriedade, tinham que pagar. Enfim, eram quase ilimitadas as imposições do senhor aos servos. (HUBERMAN, 198, p. 14-15).

que, em troca de proteção, frequentemente ilusória, deixava as classes trabalhadoras à mercê das classes parasitárias e concedia terras não a que as cultivavam, mas àqueles capazes delas se apoderarem.” (HUBERMAN, 1981, p. 24). Como salienta Eroulths Cortiano Junior (2002, p. 22):

Quatro características marcam a sociedade feudal: o desenvolvimento dos laços de dependência de homem para homem, o parcelamento máximo do direito de propriedade, a hierarquia dos direitos sobre a terra e o parcelamento do poder público com hierarquias regionais de instâncias autônomas.

As invasões bárbaras<sup>123</sup> foram lentamente promovendo profundas modificações no direito de propriedade estatuído pelos antigos romanos. A noção de domínio exclusivo foi dando lugar à de domínios compartilhados ou divididos, por influência da cultura dos germânicos. As propriedades destes povos, ao fundirem-se com as provinciais, difundiram a concepção de *dominium divisum*, onde a mesma coisa poderia ser compartilhada entre vários *domina*, sob diversos títulos. Séculos depois, com o renascimento do direito romano<sup>124</sup>, tais relações vão ser aceitas e explicadas pelos juristas como um desdobramento do domínio, em *útil* (*dominium utile*), àquele que extrai as utilidades da coisa (vassalo), e *direto* (*dominium directum*), ao que tem a propriedade eminente, ao *senior* (senhor) (MARTIGNETTI, 1998, 1.032). Deste modo, o sistema feudal passou a consagrar uma espécie imobiliária que permitia a superposição de diversos direitos sobre si, de mesma natureza, porém, com diferenças quanto a intensidade: a propriedade feudal, o feudo (MALUF, 2005, p. 33).

Inicialmente, a propriedade feudal era inalienável e intransmissível *causa mortis* (MALUF, 2005, p. 35). Isto, porque, sendo a terra um elemento real nas relações feudovassálicas, ela se consubstanciava num complexo de obrigações de natureza real e personalíssima. No dizer de Brunner:

La relación feudal tiene un aspecto de derecho personal y otro de derecho real. La obtención del feudo se produce por el acto doble de homenaje y de investidura. El hombre (*homo, fidelis, miles, vassallus*) jura a su señor (*dominus*, menos frecuente *senior*) la fidelidade y obediencia que conforme a Derecho debe un hombre a su senior (juramiento de fidelidade) y le rinde homenaje (*mannschaft, homagium, hominium, hominaticum*), ponendo sus manos cerradas en las del señor. La investidura consiste también en un acto simbólico; ella es la que concede el derecho de ocupación del feudo. El vassalo non esta facultado para enajenar el inmueble, pero puede darle en subfeudo. (1936, p. 202).

A partir do séc. IX, os benefícios vassálicos passam a ser transmissíveis por sucessão hereditária. E após o séc. XIII, as tenências se tornaram efetivamente alienáveis (GILISSEN,

<sup>123</sup> Séculos III ao V.

<sup>124</sup> A partir do séc. XII.

2013, p. 643-644). As grandes propriedades tendiam a ser divididas em outras menores, mantidas por um número cada vez maior de nobres (HUBERMAN, 1981, p. 19). Em *História da riqueza do Homem*, Leo Huberman descreve bem a propriedade feudal:

A maioria das terras agrícolas da Europa ocidental e central estava dividida em áreas conhecidas como 'feudos'. Um feudo consistia apenas de uma aldeia e as várias centenas de acres de terras arável que a circundavam, e nas quais o povo da aldeia trabalhava. Na orla da terra arável havia, geralmente, uma extensão de prados, terrenos ermos, bosques e pasto. Nas diversas localidades, os feudos variavam de tamanho, organização e relações entre os que os habitavam, mas suas características principais se assemelhavam, de certa forma.

Cada propriedade tinha um senhor. Dizia-se comumente do período feudal que não havia 'senhor sem terra, nem terra sem senhor'. [...] Nessa moradia fortificada, o senhor feudal vivia (ou visitava, já que frequentes vezes possuía vários feudos; alguns senhores chegavam mesmo a possuir centenas) com suas família, empregados e funcionários que administravam sua propriedade.

Pastos, prados, bosques e ermos eram usados em comum, mas a terra arável era dividida em duas partes. Uma, de modo geral a terça parte do todo, pertencia ao senhor e era chamada seus 'domínios'; a outra ficava em poder dos arrendatários que, então trabalhavam a terra. Uma característica curiosa do sistema feudal é que as terras não eram contínuas, mas dispersas em faixas, [...]” (1981, p. 12).

A Igreja contribuía para a manutenção do *status quo* do sistema feudal, na medida em que se tornara a maior proprietária de terras (HUBERMAN, 1981, p. 22), e sua doutrina, especialmente em Tomás de Aquino, atribuía o domínio absoluto das coisas somente a Deus, condicionando o direito de propriedade “à obrigação de colocar as próprias riquezas ao serviço dos pobres e necessitados.” (MARTIGNETTI, 1998, 1.033).

Vale dizer que nem todas as propriedades imobiliárias eram feudos (MALUF, 2005, p. 36). Havia as tenências de caráter fundamentalmente econômico, como o *censo* (GILLISEN, 2013, p. 642). O sistema não afastou a possibilidade de o vassalo adquirir e manter outros bens fora o benefício concedido pelo suserano (CORTIANO JUNIOR, 2002, p. 24). Também, a propriedade livre e individual (*francum allodium*) não desapareceu (MALUF, 2005, p. 36).

Com o crescente surgimento das comunas, as propriedades em seu entorno vão se libertando dos vínculos feudais<sup>125</sup>. A plena propriedade privada, chamada alodial (do germânico *all od*, plena posse) ganha relevância social. Segundo Martignetti:

<sup>125</sup> Segundo Eric Hobsbawm, a transição do feudalismo para o capitalismo é longa e desuniforme, cobrindo, pelo menos cinco ou seis fases. Pala ele “é muito provável a existência de uma contradição fundamental nessa forma particular de sociedade feudal que a impulsiona sempre para frente no sentido da vitória do capitalismo. A natureza dessa contradição ainda não foi bem esclarecida. Por outro lado, também é evidente que as forças que se opõem a essa evolução, embora mais fracas, não são absolutamente desprezíveis, pois a transição do feudalismo para o capitalismo não é um processo simples mediante o qual os elementos capitalistas no interior do feudalismo vão fortalecendo-se até estarem bastante vigorosos para romper a casca feudal.” (1977, p. 205).

Ao retorno à concepção humanística da Propriedade impele também a volta à economia monetária que exige a plena comercialização das terras e, em geral, de qualquer bem, assim como a consequente remoção de todo o estorvo de natureza feudal. Um pouco mais tarde, a descoberta do Novo Mundo, a sua colonização e exploração, o grande comércio atlântico e a "revolução dos preços" anunciarão o fim da economia de base predominantemente agrícola e da milenar supremacia econômica, social e política da Propriedade imobiliária que a ela está ligada. (1998, p. 33).

### 3.2.4 As propriedades contemporâneas

No deslocamento da propriedade das mãos do senhor para as do tenente<sup>126</sup>, foi o sentido que o instituto continuou a evoluir. Como descreve Gillisen, a constante diminuição dos direitos do senhor chega ao ponto de, a partir do séc. XIV, considerar o tenente com verdadeiro proprietário das terras, e o senhor apenas como possuidor de uma espécie de servidão sobre elas. Mais tarde, com a Revolução Burguesa<sup>127</sup>, em 1789, o referido deslocamento se consagra (2013, p. 645).

Com a Idade Moderna, grandes impérios financeiros, ligados a poderosas famílias (os Médici; os Peruzzi; os Bardi, etc.), são formados devido ao incremento da produção manufatureira, do comércio e da atividade bancária. A partir do séc. XVI, a iniciativa da propriedade privada tende a se mundializar, com o colonialismo europeu. Este permite a acumulação primária de capital, que leva ao desenvolvimento da indústria manufatureira (MARTIGNETTI, 1998, 1.033).

Com a Revolução Francesa, os bens comunais são partilhados entre os membros das comunas e sua transmissão hereditária é permitida. A propriedade, considerada um direito natural do homem, é considerada sagrada, inviolável<sup>128</sup>, exclusiva e absoluta. O conceito de *dominium divisum* é abolido, junto com antigos institutos que remontavam o período feudal,

<sup>126</sup> Que, de início, apenas possuía um direito real vitalício sobre as terras do senhor.

<sup>127</sup> A revolução, sobretudo, consagra o reconhecimento e a tomada do poder da classe burguesa que, surgida no seio do período medieval, paulatinamente vai adquirindo poder econômico. Fatores como a generalização e o incremento das forças produtivas e das relações de troca; a sistematização da agricultura; a segurança jurídica trazida pela crescente produção legislativa, que, entre outras coisas, passava a regular o direito comercial; e a paz social, devida à transferência das guerras para fora da Europa, em razão das cruzadas, serviram de base ao crescimento político e econômico da classe burguesa. Logo, a ordem feudal passou a ser um obstáculo aos interesses do “novo homem”, porque sendo ela estamental e um entrave à liberdade, à autonomia da vontade, consequentemente não permitia o potencial crescimento econômico (CORTIANO JUNIOR, 2002, P. 26-32).

<sup>128</sup> Como esclarece Richard Pipes, a noção de direitos inalienáveis se origina no direito de propriedade, sendo um dos seus princípios a inviolabilidade da propriedade particular pelo soberano, pois este “governa mas não possui” (2001, p. 147).

como foi o caso da enfiteuse<sup>129</sup> (GILISSEN, 2013, p. 646). O direito, ao se ajustar ao novo modelo, desenvolve os princípios do *numerus clausus* (taxatividade) e da tipicidade dos direitos reais, a partir da reinterpretação das *pandectas* e das antigas glosas jurídicas (LOUREIRO, 2003, p. 27).

O Código Civil francês, em seu art. 544, vai confirmar (e servir de modelo a outros códigos para), a noção individualista de propriedade, que pela ótica liberal é tida como condição de liberdade. Como diz Francisco Loureiro:

Na ótica liberal, tudo gira em torno, em última análise, da disciplina positiva dos instrumentos de circulação de riqueza, da qual a propriedade é o símbolo jurídico. A liberdade para contratar pressupõe a igualdade formal das pessoas e está indissociavelmente ligada à liberdade de o proprietário utilizar livremente a coisa, de acordo com sua natureza. Mais ainda. Sem propriedade não há liberdade, mas, de modo inverso, não pode haver propriedade sem liberdade de gozá-la e de fazê-la circular sem nenhum limite. (2003, p. 29).

Segundo Richad Pipes, no séc. XVIII era típico pensar na propriedade como condição de cidadania, na medida em que o direito de voto estava condicionado aos cidadãos proprietários de imóveis ou outros bens tangíveis. Tal condição se justificava no argumento da liberdade e da independência: os indivíduos que não possuem bens ou rendas não podem ser considerados como agentes independentes. Assim, estão mais suscetíveis a manipulações. (1002, p. 142).

A partir do séc. XIX, como consequência do distanciamento entre Estado e sociedade e da crescente desigualdade material<sup>130</sup>, os postulados do Estado liberal começam a ceder às

<sup>129</sup> Conforme Silvio Venosa, “a enfiteuse serviu de instrumento de prepotência dos senhores feudais, que mantinham o poder sobre as terras, desaparecendo a singeleza de propósitos do Direito Romano”. Ainda, na França “foi abolida com a revolução, para ser readmitida depois, sob novas vestes exclusivamente obrigacionais.” (2010, p. 436).

<sup>130</sup> Em *Mater et Magistra* (VATICANO, 2016), o papa João XXIII, ao se referir à época da encíclica *Rerum Novarum*, de Leão XIII, descreve bem aqueles tempos:

“11. Como é sabido de todos, o conceito do mundo econômico, então mais difundido e posto em prática, era um conceito naturalista, negador de toda a relação entre moral e economia. O motivo único da ação econômica, dizia-se, é o interesse individual. Lei suprema reguladora das relações entre os operadores econômicos é a livre concorrência sem limites. Juros dos capitais, preços das mercadorias e dos serviços, benefícios e salários, são determinados, de modo exclusivo e automático, pelas leis do mercado. O Estado deve abster-se de qualquer intervenção no campo econômico. Os sindicatos, nalguns países, eram proibidos; noutros, tolerados ou considerados como de direito privado.

12. Num mundo econômico assim concebido, a lei do mais forte encontrava plena justificação no plano teórico e dominava no das relações concretas entre os homens. E daí derivava uma ordem econômica radicalmente perturbada.

13. Enquanto, em mãos de poucos, se acumulavam riquezas imensas, as classes trabalhadoras iam gradualmente caindo em condições de crescente mal-estar. Salários insuficientes ou de fome, condições de trabalho esgotadoras, que nenhuma consideração tinham pela saúde física, pela moral e pela fé religiosa. Sobretudo inumanas as condições de trabalho a que eram frequentemente submetidas as crianças e as mulheres. Sempre ameaçador o espectro do desemprego. A família, sujeita a contínuo processo de desintegração.”

reivindicações de justiça social das classes trabalhadoras. O capitalismo concorrencial se transmuda em capitalismo oligopolista e monopólico (MARTIGNETTI, 1998, 1.034), dificultando o acesso à riqueza e gerando um déficit econômico e social, que obriga o Estado a uma postura mais intervencionista sobre o mercado, e a buscar soluções para o abrandamento das mazelas sociais deixadas pela política do *laissez-faire* (CORTIANO JUNIOR, 2002, p.137-138). No dizer de Richard Pipes:

Assim, às vésperas do séc. XX, os liberais começaram a aceitar restrições à propriedade privada. Eles o fizeram para submeter os direitos de propriedade ao teste da justiça social e para investir o Estado da autoridade moral para restringir o direito à posse absoluta em favor do bem comum. A posse era considerada não apenas um direito privado, mas também uma função social: se não a sociedade poderia intervir legitimamente para assegurar que a propriedade desempenhasse adequadamente o seu papel. E nesse assunto o Estado era o único juiz.

A priorização das políticas públicas voltadas à distribuição da justiça social, a preponderância da segurança coletiva sobre a individual e a preocupação com os direitos sociais e culturais dos cidadãos faz do Estado Liberal um Estado Social. A funcionalização da propriedade e do contrato, símbolos da liberdade individual, agora é uma realidade de ordem pública (AMARAL, 1999, p. 144-145).

No século XX, a superação da propriedade privada dos meios de produção se concretiza nos regimes comunistas. O controle das indústrias, num primeiro momento, é dado aos operários, em sistema de autogestão. Depois, o próprio Estado passa a controlá-las. No campo, após uma dura política de expropriações, a superação das propriedades privadas se efetiva com a constituição de cooperativas agrícolas (*kolchoz*) e fazendas estatais (*sovchoz*) (MARTIGNETTI, 1998, 1.034).

Tomando por modelo o direito soviético, a dicotomia clássica entre direitos reais e pessoais inexistiu. Por lá, o direito de propriedade não se explicava como um vínculo entre pessoa e coisa, mas entre pessoas. Ainda, operações de gestão e exploração, entre nós compreendidas no âmbito do direito das obrigações, eram componentes do direito de propriedade. Davam mais relevância à distinção entre bens de consumo e bens de produção que a que damos em relação a bens móveis e imóveis (LOUREIRO, 2003, p. 30-31).

A Constituição Soviética, de 1936, permitia a constituição de empresas particulares, em pequena escala, condicionadas à não-exploração do trabalho alheio, bem como de propriedade particular:

Artigo 9.º — Além do sistema econômico socialista, que é a forma dominante de economia na URSS, a lei permite empresas particulares em pequena escala, sejam de camponeses ou de artesãos, contanto que não haja exploração do trabalho de outros.

Artigo 10 — O direito de propriedade particular dos cidadãos aos proventos do seu trabalho, de suas economias, de sua pequena cultura, de instrumentos de uso doméstico e utensílios, de objetos de uso pessoal, assim como o direito de herança de bens pessoais dos cidadãos é garantido por lei.  
(ARQUIVO, 2016).

A propriedade individual, renomeada de *pessoal*, era admitida apenas sobre bens de consumo. A propriedade familiar restringiu-se a uma espécie de usufruto hereditário (LOUREIRO, 2003, p. 33).

Nos países de economia de mercado, a partir da segunda metade do séc. XX, a concentração financeira se acentua e as grandes sociedades passam a formar conglomerados e multinacionais. O fenômeno da separação entre propriedade e controle se verifica com a pulverização das ações das grandes companhias nas mãos de acionistas sem direito a voto. O Estado se protagoniza na fiscalização das atividades produtivas, e sobre estas, por vezes, exerce controle (MARTIGNETTI, 1998, 1.034).

### 3.3 A propriedade no Brasil

Décadas antes do seu apossamento, as terras brasileiras já estavam sob a titularidade da Coroa portuguesa, em razão do Tratado de Toledo, de 6 de março de 1480. Por este diploma, as águas e terras situadas ao sul das Canárias seriam de domínio lusitano. Em 4 de maio de 1494, o tratado foi reconhecido pela Bula *Inter Coetera*, do Papa Alexandre VI, que conferia domínio exclusivo de todas as ilhas e terras, descobertas ou a se descobrirem, situadas a oeste de uma linha imaginária traçada a cem léguas ao ocidente dos Açores e cabo Verde, desde que já não estivessem possuídas por algum príncipe cristão (MELO, 2008, p. 5-6).

Assim como os Reis Católicos da Espanha, D. João II, rei de Portugal, não aceitou a Bula Papal, porque intentava a divisão do chamado “Novo Mundo” por uma linha paralela, traçada à altura das Canárias, onde as terras do norte ficariam para a Espanha, e, as do sul, para Portugal. Disto, resultou o Tratado de Tordesilhas, de 7 de junho de 1494, ratificado pelo rei português, em fevereiro de 1494 (ANGELOZZI, 2009, p. 28), que dividia as novas terras entre os reinos, por um meridiano traçado 250 léguas a oeste das Ilhas de cabo Verde. A parte

ocidental seria espanhola, e a oriental, portuguesa. Posteriormente, o costume da época, a Igreja confirmou o tratado, por meio da Bula Papal de Julio II, de 24 de janeiro de 1504, chamada *Pro Bono Pacis*, que, além de determinar qual ilha cabo-verdiana serviria de marco inicial, redefiniu a distância do meridiano para 370 léguas a oeste (PEREIRA, J., 2003, p. 18).

Assim, as terras de Vera Cruz, descobertas em 1500 por Pedro Álvares Cabral, já tinham a sua borda ocidental juridicamente definida, a despeito da milenar possessão destas pelos indígenas que aqui já se encontravam. Mas, como ensina Flávia Lages de Castro (2003, p. 302), inicialmente a nova colônia não era tão interessante à metrópole, pois não possuía um mercado interno para o consumo dos seus produtos.

No plano internacional, divisão do Novo Mundo entre Portugal e Espanha não era aceita por nações que, em razão do processo histórico de centralização política no ocidente europeu, estavam a alterar o equilíbrio de forças na Europa, como Inglaterra e França, por exemplo. Segundo Ricardo Pereira Lira (1991, p. 315), D. Francisco I, rei da França, ao responder à solicitação de retirada dos navios franceses das águas americanas, teria ironizado, ao embaixador de Carlos V, que desconhecia a cláusula testamentária deixada por Adão e Eva, que legava o mundo exclusivamente para espanhóis e portugueses.

Neste contexto, para não perder a posse de seu domínio, haja vista a investida das outras nações europeias na América, a Coroa portuguesa passa a empreender a colonização do Brasil.

De início, o método utilizado por D. João III, para a concretização da posse, foi o mesmo empregado nos Açores e Ilha da Madeira: a divisão do território em capitânias hereditárias. Estas foram em quinze, doadas a doze donatários. Começavam no litoral e formavam uma faixa territorial, de bordas equidistantes que chegava à divisa ocidental, traçada pelo Tratado das Tordesilhas<sup>131</sup>. Eram doações, transmissíveis por sucessão *mortis causa*, e condicionadas à colonização do solo e à fundação de povoações, entre outras. Os donatários ao receberem as Cartas de Doação também recebiam as Cartas Forais, que indicavam seus direitos, como a cobrança e recebimento de taxas; nomeação de autoridades administrativas e judiciárias; e distribuição de terras, e obrigações, como a de arcar com as despesas da colonização (ANGELOZZI, 209, p. 32-33).

O sistema de capitânias foi um fracasso. Fatores como o desinteresse de muitos dos donatários e os altos custos de manutenção das possessões, em parte devido às grandes dimensões territoriais, dificultaram a consecução do seu objetivo. Vale dizer que apenas as

---

<sup>131</sup> Com 50 léguas de costa, as capitânias possuíam uma enorme extensão. Diferentemente das demais, a doada a Martim Afonso de Souza contava com 100 léguas de costa (FERREIRA, 1994, p. 110).

capitanias de São Vicente e Pernambuco lograram algum êxito. Assim, em 1548, deu-se a criação de um governo geral, com a transplantação dos modelos administrativos e judiciários praticados na metrópole, e uma presença mais intensa dos colonizadores. Foram três os governadores-gerais: Tomé de Sousa; Duarte da Costa e Mem de Sá, em ordem cronológica (ANGELOZZI, 209, p. 32-33).

Marcando o início de um sistema fundiário que perdurou por cerca de três séculos, as sesmarias passam a ser o grande modelo de propriedade rural no Brasil colônia.

Como aponta Laura Beck Varela, as sesmarias surgiram em Portugal, provavelmente em 1375, no reinado de D. Fernando I, com o objetivo de combater a profunda crise de abastecimento, acentuada pela Grande Peste de 1348-50, que assolou o campo, reduzindo drasticamente a mão-de-obra rural. Como também assolou o meio urbano, a diminuição do contingente desses trabalhadores fez com que os salários artesanais aumentassem o que estimulou o êxodo dos rurícolas para as cidades. Assim, a Lei Sesmarial, além de disciplinar a concessão das terras incultas, procurou também reprimir a ociosidade dos cidadãos e criar mecanismos de fixação do homem no campo. Nela se encontra “uma primeira consagração” do princípio da obrigatoriedade do cultivo (2005, p. 20-23).

As sesmarias consistiam na atribuição de terras incultas (nunca antes cultivadas ou abandonadas) a alguém, que ficava com o encargo de cultivá-las, no prazo legal ou no previsto em carta de adjudicação. Como o as terras eram domínio eminente da Coroa, as terras incultas eram devolvidas, daí o termo *devolutas*, e poderiam ser dadas em sesmarias (VARELA, 2005, p. 24-25). Os seus destinatários eram os senhores de terras, leigos ou eclesiásticos, e caberia o cultivo destas aos lavradores e seus filhos e netos; àqueles “que possuíssem menos de 500 (quinhentas) libras em bens”; àqueles que não tivessem senhor certo nem ocupação. Os senhores tinham o dever de compeli-los ao trabalho, sob pena de perderem as terras. Ainda, estas não se destinavam a qualquer cultivo, sendo este determinado pela lei. Impunha-se de igual modo restrições à criação de gado (VARELA, 2005, p. 34-38).

No Brasil<sup>132</sup>, o regime sesmarial não teve o mesmo sucesso que o aplicado em Portugal. A sanção que levava à perda do bem não era devidamente aplicada, e o sistema acabou por permitir a formação de latifúndios<sup>133</sup>. O Regimento de 1548, no capítulo XX, cogita em concessão de sesmarias para a construção de engenhos de açúcar e

---

<sup>132</sup> Ao citar Ruy Cirne Lime, José Edgard Pereira (2003, p. 20) informa que o primeiro documento de sesmarias no Brasil é a carta patente, dada a Martim Afonso de Souza, em 20 de novembro de 1530.

<sup>133</sup> Marco Aurélio Bezerra de Melo cita que uma única sesmaria, pertencente a Brás Cubas, abrangia 30 (trinta) por cento do Estado de São Paulo (MELO, 2008, p. 17).

estabelecimentos semelhantes, já demonstrando o *ethos* latifundiário da versão colonial de sesmaria (PEREIRA, J., 2003, p. 21). Segundo Pinto Ferreira:

Cabe mencionar um traço feudal no sistema, o que levou a um resultado diferente daquele obtido em Portugal. No Brasil tal traço feudal encaminhou para uma estrutura fundiária baseada na grande propriedade rural, contrariando ao que historicamente aconteceu em Portugal, e outras colônias, onde o sistema originou a pequena propriedade agrícola.

Em suma, o florescimento da instituição das sesmarias provocou o nascimento do latifúndio ou grande propriedade agrícola ou pastoril. (1994, p. 110).

Embora Portugal tivesse tentado, por atos administrativos, fazer correções no sistema e impor um limite máximo de 3 (três) léguas quadradas para as sesmarias, os regulamentos administrativos não conseguiram impedir as “concessões contrárias ao interesse público” (MELO, 2008, p. 18). Ao impor aos futuros sesmeiros o pagamento de foro conforme a quantidade e qualidade da terra, e de dízimo à Ordem de Cristo, A Real Ordem, de 27 de dezembro de 1695, consagra a influência dominialista no sistema sesmarial. Posteriormente, várias legislações especiais vão moldando a instituição na colônia, merecendo destaque o Alvará de 5 de outubro de 1795, que consolidou as várias disposições anteriores, e o Alvará de 22 de junho de 1808, que atribuiu à Mesa do Desembargo do Paço, no Rio de Janeiro, a confirmação<sup>134</sup> das sesmarias (PEREIRA, J., 2003, p. 22-23).

Por seu anacronismo em relação ao novo conceito de propriedade vindo dos países europeus desenvolvidos e pelas distorções do próprio sistema, que acabou por gerar inúmeras situações de posses irregulares, daqueles que estavam excluídos da possibilidade de receber as datas de terras, entre outros fatores, D. Pedro I, sob a recomendação de José Bonifácio de Andrada e Silva, põe termo ao regime de sesmarias por meio da Resolução de 17 de julho de 1822 (PEREIRA, J., 2003, p. 24-25).

A extinção das sesmarias futuras não veio acompanhada de nenhuma legislação ou políticas públicas que pretendesse a redistribuição das terras ou planificar a estrutura fundiária do Império. Embora a Constituição Política do Império do Brasil, de 25 de março 1824, no seu art. 179, houvesse garantido o direito de propriedade como base dos direitos civis dos cidadãos (caput); a inviolabilidade de domicílio (inc. XII); os direitos de autor (inc. XXVI), e ter declarado a garantia da propriedade em toda a sua plenitude (inc. XXII), o que se

---

<sup>134</sup> Embora os governadores e capitães-gerais tivesse atribuição para a concessão das sesmarias, estas somente se aperfeiçoavam com a confirmação régia.

verificou, na realidade, foi um período de total omissão quanto à política fundiária nacional<sup>135</sup>. No dizer de José Edgard Pereira:

Diante da revogação das sesmarias e da manifesta preferência governamental pelo sistema de ocupação, viveu, o País, durante vinte e oito anos, ‘um regime quase caótico’, em que imperava o princípio que reconhecia valor à posse ou ocupação, o qual só viria a ser substituído em 1850, pela Lei de Terras. (2003, p. 28).

A aquisição por ocupação se tornou comum e acabou por privilegiar quem tinha mais poder econômico. Os “mais fortes”, ao ocuparem as melhores terras, muitas vezes expulsavam delas seus antigos possuidores. Com o agravamento desta situação, o governo tratou de elaborar uma legislação que disciplinasse a utilização e aquisição das terras públicas. Assim surgiu a Lei de Terras (AVVAD, 2009, p. 26).

Ente outras coisas, a Lei n.º 601, de 18 de setembro de 1850<sup>136</sup>, revalidou as sesmarias já constituídas, ainda que não houvessem cumprido qualquer das condições pelas quais foram concedidas, desde que se achassem cultivadas, ou com princípio de cultura, e morada habitual do antigo sesmeiro ou quem o representasse (art. 4.º). A mesma regra se aplicou para os concessionários. Os que possuísem, de forma mansa e pacífica, primária ou derivada do primeiro ocupante, terras cultivadas ou com princípio de cultura, com morada habitual sua ou de quem os representassem, foram legitimados na posse (art. 5.º); determinou a demarcação das posses legitimadas, sob a pena de comisso (art. 8.º); determinou que os posseiros tirassem os respectivos títulos dos terrenos, sem os quais não poderiam hipotecá-los ou aliená-los por qualquer forma (art. 11); organizou um registro geral (registro do vigário ou paroquial) das terras possuídas por particulares (art. 13); Assegurou e disciplinou a alienação de terras públicas pelo governo (art. 14 e seguintes). Por fim, instrumentalizou a política imigratória de estrangeiros livres, a custo do Tesouro, para servirem de mão-de-obra em estabelecimentos rurais<sup>137</sup>. No dizer de Marco Aurélio Bezerra de Melo:

O advento da lei de terras deixou marcas profundas na história brasileira, levando a travessia do país do feudalismo ao capitalismo, com a substituição do regime escravocrata pelo assalariado, tornando a terra mercadoria e constituindo uma nova

---

<sup>135</sup> Como indica José Edgard Pereira (2003, p. 26), o governo não pretendia realizar uma distribuição mais democrática das terras, até porque grande parte da população era composta por escravos, ou seja, por quem não tinham capacidade de direito para adquiri-las. Ao que parece, seu intento era legitimar a posse dos que aqui residiam, e negar aos portugueses ausentes do país a propriedade das terras.

<sup>136</sup> Dispunha sobre as terras devolutas do Império.

<sup>137</sup> A Lei n.º 601, de 1850, incentivou a imigração europeia, ao destinar generosas porções de terras aos estrangeiros livres que se interessassem na produção agropastoril. Em contraponto, nenhuma facilitação foi dada os recém-libertos da escravidão, para a aquisição da pequena propriedade rural (MELO, 2008, p. 28).

classe social a quem é extremamente difícil chegar, no campo ou na cidade, ao sonho burguês da propriedade formal: os trabalhadores assalariados.

Outra norma jurídica de grande importância no Império foi a Lei n.º 1.237, de 24 de setembro de 1864, a Lei Hipotecária. Ela consolidou no ordenamento jurídico a nova propriedade, de viés absolutista e individual, ao permitir a sua constituição como garantia de outros negócios jurídicos. Ela e o Decreto n.º 3.453, de 26 de abril de 1865, estabeleceram o Registro Geral, que nos trouxe os princípios da especialização, da publicidade e da prioridade registral, acabando com as hipotecas ocultas. Também, “previu a criação do Banco Rural e Hipotecário e das sociedades de crédito real, responsáveis pela emissão de letras hipotecárias.” (VARELA, 2005, p. 174-175).

Em 1890, pelo esforço do governo provisório, foram promulgados o Decreto-federal n.º 451-B, de 31 de maio, e o Decreto n.º 955-A, de 5 de novembro, que criaram o Registro Torrens (VARELA, 2005, p. 190). Mais tarde, a Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, de 24 de fevereiro de 1891, dispôs sobre a competência exclusiva dos Estados para legislarem sobre impostos de transmissão sobre a propriedade imóvel (art 34, 29º), e garantiu o direito de propriedade no seu art. 72, caput e § 17.

Contudo, foi a lei n.º 3.071, de 1.º de janeiro de 1916, o Código Civil Brasileiro, que mais detalhadamente disciplinou o direito de propriedade, consagrando os poderes inerentes ao domínio, no seu art. 524, e tratando de suas características, tipos, modos de aquisição e extinção da propriedade. Também, disciplinou a posse; o direito de vizinhança; direitos reais de fruição e garantia, e o registro de imóveis.

O Código Civil de 1916, previsto para ser organizado “quanto antes” no art. 179, inc. XVIII, da Constituição de 1824, levou setenta e dois anos, desde os esforços do Barão de Penedo junto ao Instituto da Ordem dos advogados Brasileiros, em 1845 à sua vigência, em 1.º de janeiro de 1917<sup>138</sup>. Representou um avanço para a época, se comparado com as Ordenações Filipinas e as miríades de leis extravagantes que disciplinavam seus institutos jurídicos, sendo elogiado por grandes civilistas, de diversos países. Todavia, representou uma concepção de mundo que, com o estender de sua longa vigência<sup>139</sup>, foi se tornando anacrônica, sofrendo várias alterações e modulações interpretativas pelos tribunais. No dizer de Francisco Amaral:

---

<sup>138</sup> Entre outros projetos, vitorioso foi o de Clóvis Beviláqua, de inspiração no BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) alemão. Contudo, sua tramitação entre as Casas Legislativas durou cerca de onze anos.

<sup>139</sup> Oitenta e cinco anos, de 1917 a 2002.

O Código Civil Brasileiro é um código de sua época, elaborado a partir da realidade típica d uma sociedade colonial, traduzindo uma visão de mundo condicionado pela circunstância histórica, física e étnica em que se revela. Sendo a cristalização axiológica das ideias dominantes no seu tempo, principalmente nas classes superiores, reflete as concepções filosóficas dos grupos dominantes, detentores do poder político e social da época, por sua vez determinadas, ou condicionadas, pelos fatores econômicos, políticos e sociais.

[...]

Sob o ponto de vista ideológico, consagrava os princípios do liberalismo das classes dominantes, defendido por uma classe média conservadora que absorvia contradições já existentes entre a burguesia mercantil, defensora da mais ampla liberdade de ação, e a burguesia agrária, receosa dos efeitos desse liberalismo. (1998, p. 125-126).

As Constituições posteriores continuaram a disciplinar o direito de propriedade, garantindo-o e regulando questões como: competência para legislar sobre impostos de transmissão e territoriais; desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou por interesse social; inviolabilidade do domicílio; propriedade autoral; requisição da propriedade particular pela autoridade pública em casos de perigo eminente, etc.

Diferentemente dos demais diplomas legais, as Constituições de 1934<sup>140</sup> (art. 113, 17); 1946 (art. 147, caput); 1967 (art. 157, III) e a Emenda Constitucional n.º 1, de 1969 (art. 160, III), além de garantirem o direito de propriedade, exigem que o mesmo deva ser exercido em consonância com o interesse e o bem-estar social. A partir da Constituição de 24 de janeiro de 1967, fala-se em função social da propriedade.

Atualmente, há inúmeros diplomas legais que disciplinam o direito propriedade, nos planos federal, estadual e territorial, distrital e municipal. No primeiro plano, entre várias normas jurídicas relevantes ao tema, merecem destaque: Decreto-Lei n.º 25, de 30 de novembro de 1937, que organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional; Decreto-Lei n.º 58, de 10 de dezembro de 1937, que dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações; Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940, que institui o Código Penal; Decreto-Lei n.º 3.365, de 21 de julho de 1941, que dispõe sobre desapropriações por utilidade pública; Decreto-Lei n.º 9.760, de 5 de setembro de 1946, que dispõe sobre os bens imóveis da União; Lei n.º 4.132, de 10 de setembro de 1962, que trata da desapropriação por interesse social; Lei n.º 4.504, de 30 de novembro de 1964, o Estatuto da Terra; Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei de Condomínios e Incorporações Imobiliárias; Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei de Registros Públicos; Lei n.º

<sup>140</sup> A Constituição de 10 de novembro de 1937, outorgada pelo presidente Getúlio Vargas, assegura o direito de propriedade no seu art. 122, caput. No art. 135, ao dispor sobre a ordem econômica, dispõe que a iniciativa individual deve estar de acordo com a ordem pública. Também, que o Estado poderia legitimamente intervir na economia, quando fosse necessário suprir as deficiências da iniciativa individual, entre outras causas de interesse nacional.

6.766, de 19 de dezembro de 1979, que disciplina o parcelamento do solo urbano; Lei n.º 8.009, de 29 de março de 1990, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família; Lei n.º 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, que dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária; Lei n.º 9.279, de 14 de maio de 1996, que regula direitos e obrigações relativos à propriedade industrial; Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências; Lei n.º 9.610, de 19 de fevereiro de 1998, sobre direitos autorais; Lei n.º 9.636, de 15 de maio de 1998, que dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União; Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, o vigente Código Civil; Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade; Lei n.º 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, entre outras.

Todos estes diplomas foram recepcionados ou promulgados sob os auspícios da Constituição Federal de 1988, que lhes serve de tábua axiológico-normativa para fins de interpretação e aplicação de suas normas.

#### 4 Da exclusão do condômino com reiterado comportamento antissocial

Praticamente, a vida em condomínio é uma realidade inarredável para muitos dos que habitam grandes cidades. É certo que os condomínios em edificações representam uma solução habitacional que permite um maior número de pessoas em uma mesma localidade<sup>141</sup> e diminui os custos de construção de moradias. Contudo, como já foi dito, formam um ambiente extremamente propício a conflitos intersubjetivos de várias naturezas.

Tanto a Lei n.º 4.591/64 quanto o Código Civil se ocuparam da tratativa de direitos e deveres dos coproprietários, possuidores e moradores dos condomínios edifícios. Estabeleceram sanções de natureza política e econômica para os infratores das regras de convivência. Este último diploma legal, foi além do primeiro, ao permitir a cominação de pesadas multas ao condômino, ou possuidor, que reiteradamente não cumpre com seus deveres perante o condomínio, bem como àqueles que geram incompatibilidade de convivência com os demais membros da comunidade condominial, em razão de reiterado comportamento antissocial. *Verbis*:

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

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

O problema que se coloca, e que não foi previsto pelo legislador infraconstitucional, é que, em alguns casos, a sanção pecuniária pode não se mostrar eficiente ao ponto de por fim aos abusos reincidentes gerados pelo condômino nocivo ou antissocial que seja abastado, por exemplo. Conforme Marco Fábio Morsello:

Com efeito, a alusão a sanções pecuniárias crescentes, em diversas situações, a nosso ver, não só não elide a problemática reiterada, como também, por vezes, gera

---

<sup>141</sup> Vale dizer que o adensamento populacional promovido pelos condomínios tem sido objeto de preocupação dos urbanistas e das autoridades públicas. Um exemplo disto é o Projeto de Lei n.º 4045, de 15 de dezembro de 2015, apresentado pelo deputado Marcelo Belinati (PP/PR), que, entre outras coisas, propõe a alteração do art. 36, do Estatuto da Cidade, para que seja obrigatório o EIV (estudo de impacto de vizinhança) para a construção de condomínios edifícios com mais de 80 unidades autônomas.

menoscabo, de modo a proceder-se ao pagamento daquelas, com agravamento da prática abusiva de forma nociva ao amplo espectro da comunidade condominial. (2014, p. 173).

Vale ressaltar que a imposição de multa normalmente se mostra eficaz para a solução dos conflitos gerados por detentores e possuidores diretos, com título fundado em direito pessoal, como locatários e comodatários. Os detentores, que ocupam as unidades autônomas por mera permissão ou tolerância (art. 1.208, CC), por exemplo, podem ser desalojados pelo proprietário ou pelo possuidor indireto (usufrutuário, promitente comprador, etc.). O locatário, por lei, deve respeitar as normas do condomínio (Lei n.º 8.245/91, art. 23, X). Se assim não procede, fica sujeito à resolução contratual por infração legal (Idem, art. 9.º, II), podendo ser despejado do bem imóvel. No caso de comodato, o uso do bem fica sujeito aos termos contratuais ou à natureza da coisa emprestada (art. 582, CC). O comodante poderá suspender o uso ou a fruição do bem, ainda que não findo o prazo convencional<sup>142</sup>, em razão da necessidade imprevista e urgente, que facilmente seria reconhecida pela autoridade judicial (art. 581, CC). Destarte, nestes casos, o titular de direito real sobre a unidade autônoma tem legítimo interesse na solução do entrevero, pois pode responder diretamente ao condomínio pelos atos dos ocupantes de sua propriedade exclusiva:

CONDOMÍNIO. MULTA POR INFRAÇÃO PRATICADA PELO LOCATÁRIO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO TITULAR DO DOMÍNIO. - O proprietário do apartamento responde in solidum por fato imputável ao seu locatário, em face da obrigação de vigilância que deve ter o titular de domínio sobre os acontecimentos relacionados com o imóvel de sua propriedade. Recurso especial conhecido e provido.

(STJ - REsp: 254520 PR 2000/0033744-7, Relator: Ministro BARROS MONTEIRO, Data de Julgamento: 17/10/2000, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJ 18/12/2000 p. 195)

CONDOMÍNIO. MULTA POR INFRAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA JULGADA PROCEDENTE. ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DOS PROPRIETÁRIOS. Os causadores são os ocupantes, parentes dos proprietários. Legitimidade passiva reconhecida. A obrigação condominial tem natureza 'propter rem'. Responsabilidade solidária que inclui infrações cometidas por ocupantes. Art. 1336, IV, CC. Previsão na Convenção Condominial que tem qualidade de ato normativo. Precedentes jurisprudenciais. Recurso desprovido.

Respondem os proprietários inclusive com relação às infrações cometidas pelos possuidores, inquilinos ou parentes, diante do dever de zelo e uso adequado da propriedade, havendo regramento expresso na Convenção Condominial que compreende ato normativo vinculante.

(TJSP – Apelação nº 1021311-02.2014.8.26.0564-SP, Relator: Kioitsi Chicuta, , 32.ª Câmara de Direito Privado. Data do Julgamento: 07/05/2015).

<sup>142</sup> Ou o prazo que se presume necessário para o uso concedido, no caso de não estipulação contratual.

A dificuldade se apresenta quando o agente nocivo ou antissocial é um condômino, isto é, titular de direito real de propriedade que represente uma fração ideal da coisa comum. Assim, não dispondo a lei de regra especial para a exclusão do comunheiro, ainda sim o condomínio teria pretensão para tanto? Antes mesmo de se enfrentar tal questão, qual seria o alcance do conceito de *condômino antissocial*?

#### 4.1 Do condômino antissocial

Nos escassos casos onde enfrentam a questão da exclusão (ou do afastamento) condominial, doutrina e jurisprudência oscilam entre os adjetivos *nocivo* e *antissocial* ao qualificarem o tipo de condômino (ou o possuidor) sujeito à sanção. Chega a parecer que se trata de termos sinônimos. Todavia, como se verá, não os são.

Primeiramente, sabe-se que *condômino* é sinônimo de *coproprietário*. É um termo que não se aplica aos demais compossuidores e detentores da coisa comum. Também, sabe-se que há os condôminos por equiparação (art. 1.334, § 2.º, do CC), como os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas<sup>143</sup>, salvo estipulação em contrário pela convenção condominial.

O termo *nocivo*, conforme De Plácido e Silva (2000, p. 555), deriva do latim *nocivus*, de *nocere*, que significa fazer mal, causar dano. Deste modo, juridicamente, “o que se qualificar de nocivo será tido, também, por ilegítimo ou ilícito, pois que, indicando [...] o que é malfazejo, não encontra qualquer apoio em lei, [...]”. É frequente o emprego deste qualificativo, em sede de direito de vizinhança, ao proprietário que faz uso anormal de sua propriedade, ao causar dano (ou risco de dano) à saúde, ao sossego ou à segurança de seus vizinhos.

Assim, um condômino nocivo é um coproprietário que, de modo prejudicial ou potencialmente danoso a outros, exercita seus poderes, faculdades e liberdades sobre a coisa comum.

Maria Regina Pagetti Moran define condômino nocivo como “o co-proprietário do imóvel instituído no regime de Condomínios em Edifícios, cuja conduta, por ação ou omissão,

---

<sup>143</sup> Promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, conforme o caput do art. 9.º, da Lei n.º 4.591/64, salvo estipulação em contrário.

prejudica a tranquilidade, o sossego, a saúde e o equilíbrio psíquico, social e econômico dos demais” (1996, p. 268).

Fato é que muitos juristas preferem o uso da expressão *condômino antissocial*, haja vista a regra do parágrafo único do art. 1.337, do Código Civil, fazer referência ao reiterado comportamento antissocial do condômino, que gere incompatibilidade de convívio<sup>144</sup>.

A nosso ver, o qualificativo *antissocial* é preferível ao *nocivo*, pelas seguintes razões: 1) inerente à ideia de nocividade é a de produção de dano, prejuízo. Isto pode se aplicar tanto a coisas, como um ruído, um composto químico, quanto a comportamento humano. Já o termo *antissocial* marca melhor o fato do comportamento e sua inadequação com o que dele se espera em relação ao trato com outras pessoas; 2) O parágrafo único do art. 1.337, do CC, diferentemente do respectivo *caput*, especializa como antissocial a conduta reiterada geradora de incompatibilidade de convivência. Neste prisma, o dispositivo em apreço não parece abarcar a hipótese da inadimplência contumaz<sup>145</sup>, que, se verificada, autoriza a aplicação de multa correspondente ao quádruplo do valor da cota condominial, mais perdas e danos que se apurarem, conforme deliberação de três quartos dos condôminos restantes<sup>146</sup>. Além disto, o indébito pode ser judicialmente cobrado, podendo a unidade autônoma ser objeto de penhora, ainda que único bem da família, caso não ocorra o espontâneo pagamento após a sentença condenatória.

Carlos Alberto Dabus Maluf define condômino antissocial como:

[...] aquele que não tem um comportamento compatível com a vida em condomínio, não respeitando as limitações naturais dos edifícios coletivos, infringindo as mais elementares normas de convivência, provocando atritos de vizinhança, ou mesmo tendo conduta penalmente punível. (2002, p. 66).

Para Martinho Neves Miranda, quando o legislador atribui ao condômino a alcunha de *antissocial*, significa dizer que se trata de um comunheiro que, ao exercer seu domínio, excede manifestamente os limites impostos pelo fim social de seu direito, incorrendo em ato ilícito por abuso de direito (2010, p. 219). Arnaldo Rizzardo exemplifica a conduta antissocial:

<sup>144</sup> Como exemplo, Pedro Elias Avvad (2004, p. 92) sustenta que as infrações do art. 1.337, do CC, caracterizam-se pela reiteração de outras faltas, pela contumácia no não cumprimento dos deveres condominiais e pelo “abuso no desafio à ordem interna”, não se confundindo com a noção de uso abusivo, explicitada no art. 1.336, IV, do CC.

<sup>145</sup> Que caracterizaria uma conduta nociva, porém apenas mediatamente antissocial.

<sup>146</sup> Conforme o caput do art. 1.337, do CC.

A conduta antissocial ostenta-se de várias maneiras, consistindo as mais comuns na desobediência de regras do regimento interno, como as perturbações do sossego, a algazarra, a colocação de lixo e resíduos em locais inapropriados, o desleixo no fechamento do portão de entrada do condomínio, a ocupação de espaços comuns com veículos ou objetos pessoais, a permissão do ingresso de pessoas duvidosas, o exercício de atividades profissionais em prédio de uso exclusivamente residencial, as posturas inconvenientes, exemplificadas em bebedeiras, uso de tóxicos, brigas, discussões no seio familiar a ponto de gerar incômodos e intranquilidade aos moradores de outras unidades. (2012, p. 133).

Não obstante a vagueza do conceito de antissocial, que deve ser compreendido conforme a atualidade das referências socioculturais, para Ênio Santarelli Zuliani (2010, p. 26) o comportamento antissocial se depreende das práticas desrespeitosas que violam direitos, como o sossego, que colocam em risco a segurança e a saúde alheias e que não observem os bons costumes. Neste sentido, Pedro Elias Avvad classifica a reiterada conduta antissocial como grave espécie de comportamento abusivo. No dizer do jurista:

Caracteriza-se por atitudes reiteradas e constrangedoras, pondo em constante risco o sossego, a salubridade e, ou, segurança dos demais compossuidores e condôminos, inclusive atos atentatórios à moral, aos bons costumes, à reputação do prédio e ou de seus moradores, causando-lhes desassossego, sobressaltos, mal estar e desconforto constantes. (2004, p. 94-95).

Por óbvio, não se pode considerar como *antissocial*, para fins de aplicação do parágrafo único do art. 1.337, do Código Civil, a pessoa retraída, que não se relaciona ou o misantropo. Enquadra-se como tal todo aquele que: 1) reiteradas vezes age, comissiva ou omissivamente, de forma incompatível com o que socialmente se espera da convivência em condomínio; 2) tenha tornado a convivência incompatível com demais condôminos ou possuidores.

O condômino pode ser pessoa jurídica. Caso esta se enquadre no exposto acima, em razão de reiterada má conduta de seus prepostos, representantes, etc., deverá se sujeitar à mesma sanção.

Enfim, é possível, e extremamente recomendável, a tipificação da conduta antissocial na convenção de condomínio e no regimento interno, como forma de prevenção a abusos e de instrução às deliberações assembleares.

## 4.2 Exclusão condominial no direito estrangeiro

Em alguns ordenamentos jurídicos, a sanção ao comportamento antissocial do condômino vai além da cominação de multa, chegando ao afastamento compulsório do comunheiro, quando não à sua exclusão definitiva da propriedade horizontal.

Assim, a fim de esclarecer o tratamento do tema em alguns sistemas alienígenas e subsidiar soluções para o trato da questão no direito brasileiro, apresentamos a experiência jurídica de países como Argentina, Venezuela, Costa Rica, Espanha, Suíça e Alemanha.

### 4.2.1 Argentina

A regulamentação da propriedade horizontal argentina começou com a Ley 13.512, de 13 de outubro de 1948. Segundo Maria Regina Pagetti Moran (1986, p. 56-57), o projeto, remetido ao Senado da Nação em 9 de agosto de 1947 pelo Poder Executivo, foi em parte inspirado pela lei brasileira de 1928<sup>147</sup>.

O art. 6.º da Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, dispunha que ocupantes e proprietários estariam proibidos de alocar as unidades autônomas (departamentos) e áreas comuns (pisos) para usos contrários à moral, à decência ou a outros fins previstos no regulamento interno do edifício, assim como perturbar a tranquilidade dos vizinhos e comprometer a segurança [das pessoas e] da edificação com atividades ou depósito de coisas potencialmente nocivas. *Verbis*:

Artículo 6: Queda prohibido a cada propietario y ocupante de los departamentos o pisos:

- a. Destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración;
- b. Perturbar con ruidos, o de cualquier otra manera, la tranquilidad de los vecinos, ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble, o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio.

As sanções ao descumprimento das normas do art. 6.º eram previstas no art. 15 da mesma lei:

---

<sup>147</sup> Especificamente, o Decreto n.º 5.481, de 25 de junho de 1928.

Artículo 15: En caso de violación por parte de cualquiera de los propietarios u ocupantes, de las normas del artículo 6º, el representante o los propietarios afectados formularán la denuncia correspondiente ante el juez competente y acreditada en juicio sumarísimo la trasgresión, se impondrá al culpable pena de arresto hasta veinte días o multa en beneficio del Fisco, de doscientos a cinco mil pesos.

El juez adoptará además las disposiciones necesarias para que cese la infracción, pudiendo ordenar el allanamiento del domicilio o el uso de la fuerza pública si fuera menester.

Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, si el infractor fuese un ocupante no propietario, podrá ser desalojado en caso de reincidencia. La acción respectiva podrá ser ejercida por el representante de los propietarios o por el propietario afectado. La aplicación de estas penas no obstará el ejercicio de la acción civil resarcitoria que compete al propietario o propietarios afectados.

(ARGENTINA, 2015).

Assim, a violação dos deveres do art. 6.º, seja por parte dos coproprietários ou dos ocupantes, poderia ser denunciada ao juízo competente pelo síndico (representante) ou pelos proprietários afetados. Em rito sumaríssimo, o culpado poderia sofrer pena de prisão até 20 dias e multa em benefício do Fisco. Embora as regras do art. 6 fossem de ordem pública, suas violações não possuíam caráter delitual, ou seja, a denuncia não era oferecida ao juízo criminal (MORAN, 1996, p. 60-61).

O Juiz poderia adotar os meios necessários para a cessação da infração, como inspeção do domicílio ou o uso da força pública, se preciso fosse. Na sua parte final, o art. 15 da Lei de Propriedade Horizontal argentina ainda previa, sem prejuízo do acima disposto, a possibilidade de desalojamento do ocupante não proprietário, em caso de reincidência, fora a condenação pelos prejuízos ao proprietário e/ou aos proprietários afetados.

A Ley 26.994, de 8 de outubro de 2014, o Código Civil y Comercial de la Nación (CCyC), derogou a Ley 13.512, de 13 de outubro de 1948, com sua vigência a partir de 1.º de agosto de 2015.

Por força do Decreto 191, de 23 de fevereiro de 2011, uma comissão de notáveis juristas<sup>148</sup> foi designada ad honorem para compor a Comissão para a elaboração do Projeto de Lei de Reforma, Atualização e Unificação dos Códigos Civil e Comercial da Nação, no prazo de trezentos e sessenta e cinco dias. Por mais de dois anos o projeto, remitido pelo Poder Executivo Nacional, foi estudado e debatido com ampla participação social no *Congreso de la Nación*. Sancionado em 1.º de outubro de 2014, foi promulgado no dia 7 do mesmo mês e ano. Nas palavras da ex-presidente Cristina F. Kirchner, um código que

---

<sup>148</sup> Integraram a Comissão os ministros da *Corte Suprema de Justicia de la Nación*, doutores Ricardo Luis Lorenzetti, como Presidente, e Elena Highton de Nolasco, e a Professora Aída Kemelmajer de Carlucci, apoiados por um secretário.

[...] Reconoce las características sociales y culturales de la Argentina del siglo XXI y se articula adecuadamente con los cambios que la Reforma de 1994 introdujo en el plano constitucional. [...] un producto cultural auténticamente argentino, resultado directo de los más de 30 años que llevamos transitando desde la recuperación del sistema democrático. (CARAMELO, 2015, p. XI)

Quanto à propriedade horizontal, o novo Código inova ao constituí-la expressamente como direito real; ao outorgar maiores atribuições à Assembleia de Proprietários e reforçá-la como órgão deliberativo; e ao limitar a dois terços o quórum para a alteração do *Reglamento* (convenção condominial).

Interessa-nos aqui o art. 2069, que acaba materialmente mantendo certos comandos do art. 15, da Lei 13.512/48, que foi derogada. *Verbis*:

Artículo 2069.- Régimen. En caso de violación por un propietario u ocupante de las prohibiciones establecidas en este Código o en el reglamento de propiedad horizontal, y sin perjuicio de las demás acciones que corresponden, el consorcio o cualquier propietario afectado tienen acción para hacer cesar la infracción, la que debe sustanciarse por la vía procesal más breve de que dispone el ordenamiento local. **Si el infractor es un ocupante no propietario, puede ser desalojado en caso de reiteración de infracciones.** (grifo nosso). (CARAMELO, 2015, P. 187).

O texto é mais claro e conciso. O CCyC trata dos deveres (e proibições) dos ocupantes e condôminos dos arts. 2046 a 2050, basicamente. Assim, qualquer violação a um destes dispositivos e aos do *reglamento* (convenção) o condomínio ou qualquer proprietário afetado tem pretensão para fazer cessar a infração.

Se a infração for a) de um ocupante não proprietário e b) reiterada, o infrator poderá ser desalojado (despejado, expulso) da unidade funcional. Segundo Roberto Malizia (CARAMELO, 2014, p. 188), se a violação decorrer de conduta do coproprietário, não caberá o seu afastamento, mas estará sujeito a astreintes, multas, etc.

#### 4.2.2 Venezuela

O direito venezuelano primeiramente disciplinou a propriedade horizontal com a Ley de Propiedad de Apartamentos, de 17 de junho de 1957, com o objetivo de complementar as escassas disposições do Código Civil sobre o tema. Esta lei, em razão da insuficiência no tratamento da alienação de unidades autônomas hipotecadas, fato que, na prática, gerou situações difíceis aos adquirentes de imóveis hipotecados, foi logo substituída pelo decreto de

15 de setembro de 1958, publicado na Gazeta Oficial n.º 25.760, no mesmo dia, denominado Ley de Propiedad Horizontal.

Atualmente, a lei que regula o condomínio em edifícios na Venezuela é a Ley de Propiedad Horizontal (L.P.H.), publicada na *Gaceta Oficial* n.º 3241 de 18 de Agosto de 1983.

Vários dos deveres condominiais estão elencados no seu art. 3.º, *verbis*:

Artículo 3º. El uso y disfrute de cada apartamento o local estará sometido a las siguientes normas:

1. Respetar las instalaciones generales o en provecho de otros propietarios incluidas en su apartamento o local;
2. Mantener en buen estado de conservación su propio apartamento o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder;
3. Consentir las reparaciones que exija el servicio del edificio y permitir las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general, acordadas por el setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios, en las condiciones previstas en el artículo 9º de la presente Ley , teniendo derecho a que se le resarzan los daños y perjuicios.
4. Permitir la entrada a su apartamento o local a los fines previstos en los literales anteriores;
5. Usar y disfrutar del apartamento o local conforme a la finalidad dada al inmueble. No podrán establecerse en ellos oficinas, comercios, industrias, laboratorios, depósitos, estacionamientos ni ninguna otra forma de actividad, si el inmueble fuere para vivienda, a menos que se le hubiere dado otro destino a determinadas partes del mismo;
6. No producir ruidos, molestias ni daños, ni ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los propietarios, amenacen su seguridad o afecten a la salud pública.
7. No utilizar el piso para actos o fines contrarios a la moral o las buenas costumbres.

(VENEZUELA, 2016).

Interessa-nos o art. 39 da L.P.H.:

Artículo 39. El propietario que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, **podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública**. El ejercicio de esta acción, será resuelto en asamblea de propietarios que representen el setenta y cinco por ciento (75%) de la comunidad.

(VENEZUELA, 2016).

Assim, o condômino que reiteradamente descumpre suas obrigações condominiais poderá ser excluído do condomínio, com a venda forçada<sup>149</sup> (em hasta pública) de sua unidade imobiliária, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos que cause aos demais.

<sup>149</sup> Curiosamente, o art. 39 da L.P.H. fala em “vender sus derechos”.

#### 4.4.3 Costa Rica

O ordenamento jurídico da República da Costa Rica conta com a Ley n.º 7933, de 28 de outubro de 1999, alterada pela Ley n.º 8278, de 2 de maio de 2002, denominada *Ley Reguladora de la Propiedad em Condominio*. Esta norma, que revogou a antiga Ley de Propiedad Horizontal n.º 3670, de 22 de março de 1966, é regulada pelo Decreto Ejecutivo n.º 32303 MIVAH – MEIC – TUR, de 2 de março de 2005.

O direito costarriquenho é avançado no que se diz a respeito da possibilidade de exclusão condominial. O proprietário infrator das normas legais e convencionais do condomínio poderá ser sancionado pela assembleia de condôminos, observado o devido processo, com advertência escrita, sanção (restrição temporária de uso, por exemplo), multa ou afastamento (desalojo) do condômino:

Artículo 23.- Si un propietario infringe las prohibiciones y limitaciones contenidas en esta ley o las acordadas en el reglamento del condominio o en las asambleas de condóminos, se impondrán las siguientes sanciones, que desarrollará y determinará el reglamento del condominio, previo cumplimiento del debido proceso, por la Asamblea de Condóminos:

- a) Prevención por escrito.
- b) Sanción o multa.

**c) Obligación de desalojo por parte del condómino.**

El reglamento del condominio contemplará el régimen específico de multas. Su reclamación se sustanciará mediante el proceso sumario dispuesto en el Código Procesal Civil. (grifo nosso).

(COSTA RICA, 2016).

Quanto ao ocupante não proprietário, a administração do condomínio, previamente autorizada pelo respectivo condômino para tanto, poderá mover ação de despejo em relação ao ocupante (locatário, v.g.), caso este infrinja reiteradamente as normas da convenção de condomínio (*reglamento interno*) ou altere a normal convivência dos demais condôminos.

*Verbis:*

Artículo 22.- Las obligaciones a cargo del propietario lo exigirán en forma directa, aunque no ocupe personalmente el inmueble. En este caso, cuando el propietario no lo habite, utilice ni ocupe, quienes lo habiten, utilicen u ocupen responderán de las infracciones, sin perjuicio de la responsabilidad civil solidaria del propietario.

**La administración del condominio, previo otorgamiento de poder por parte del condómino respectivo, podrá ejercer acción de desahucio en contra del ocupante no propietario, que en forma reiterada infrinja el reglamento del condominio o altere la convivencia normal de todos los condóminos.** (Grifo nosso).

(COSTA RICA, 2016).

#### 4.2.4 Espanha

O direito espanhol tratou da propriedade horizontal primeiramente em seu Código Civil, introduzido pelo Real Decreto de 24 de julho de 1889. Deste, coube ao art. 396, posteriormente aprimorado pela lei de 26 de outubro de 1939, dispor, em linhas gerais, sobre a individualização e o aproveitamento independente da propriedade que, embora compartilhasse áreas de uso comum na mesma edificação, tivesse acesso (comum ou privativo) à via pública.

Artículo 396 - Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elemento de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.

En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto.

Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados.

(ESPANHA, 2015).

A regulação especial do condomínio em edificações veio com a edição da Ley de Propiedad Horizontal, a Lei n.º 49, de 21 de julho de 1960. Segundo Maria Regina Pagetti Moran (1996, p. 67), a novidade mais importante trazida por esta norma foi a “revigoração da força vinculante dos deveres impostos aos titulares”, onde as questões concernentes à má utilização da unidade autônoma e ao inadimplemento das despesas condominiais passaram a gerar ações judiciais específicas para o cumprimento da obrigação ou cessação do ilícito.

Assim, em seu art. 7.º, a LPH faz trata da possibilidade do afastamento temporário do condômino persistente em condutas proibidas por lei ou por convenção (estatuto), causadoras de dano ao edifício, perturbação (molestamento), insalubridade, perigo, dano ou que sejam ilícitas. *Verbis*:

Artículo 7: Modificación elementos comunes y privativos

1. El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.

En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al Administrador.

2. Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

El Presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualesquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el infractor persistiere en su conducta el Presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del juicio ordinario.

Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, el Juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar, asimismo, cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local.

**Si la sentencia fuese estimatoria, podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.** (Grifo nosso). (ESPANHA, 2016).

Desta forma, sendo persistente a conduta antissocial, o síndico (*presidente de la comunidad*) notificará o infrator, *ex officio* ou por iniciativa de qualquer condômino ou ocupante, para que cesse a violação, sob pena de ação judicial. Não surtindo efeito a notificação, o síndico, mediante prévia autorização assemblear (*junta de propietarios*), proporá a ação competente (*acción de cesación*). O Juiz poderá acolher cautelarmente (como espécie de medida liminar) o pedido e determinar a cessação da infração, sob pena de crime de desobediência. Ainda, poderá adotar quantas medidas cautelares forem necessárias para a efetividade de sua decisão.

Dependendo da gravidade da infração e dos prejuízos à comunidade, o juiz poderá determinar o afastamento temporário do condômino, pela privação do direito de uso da respectiva unidade e partes comuns, pelo período não superior a três anos, sem prejuízo da condenação por perdas e danos (*daños y perjuicios*). Não sendo coproprietário o ocupante infrator, este poderá ser definitivamente afastado (*lanzamiento*), com a perda de seus direitos sobre o imóvel.

Segundo Moran (1996, p. 72), a privação forçada do uso não exonera o proprietário dos encargos condominiais, nem o limita quanto aos demais poderes dominiais que continua a possuir (fruição, disposição e uso). Diferente do que ocorre no caso do ocupante não proprietário, o desalojamento do condômino não abrange aos móveis e utensílios que guarnecem a coisa desocupada. Simplesmente, a unidade imobiliária fica bloqueada para o uso pessoal do infrator.

#### 4.2.5 Suíça

O *Code civil suisse*, de 10 de dezembro de 1907, em seu art. 649 ‘b’, com redação dada pela Lei Federal de 19 de dezembro de 1963, admite a exclusão definitiva do infrator que gravemente descumpra suas obrigações para com o condomínio:

Art. 649b

1 Le copropriétaire peut être exclu de la communauté par décision judiciaire lorsque, par son comportement ou celui de personnes auxquelles il a cédé l’usage de la chose ou dont il répond, des obligations envers tous les autres ou certains copropriétaires sont si gravement enfreintes que l’on ne peut exiger d’eux la continuation de la communauté.

2 Si la communauté ne comprend que deux copropriétaires, chacun d’eux peut intenter action; dans les autres cas et sauf convention contraire, une autorisation votée à la majorité de tous les copropriétaires, non compris le défendeur, est nécessaire.

3 Le juge qui prononce l’exclusion condamne le défendeur à aliéner sa part de copropriété et, à défaut d’exécution dans le délai fixé, ordonne la vente aux enchères publiques de la part, les dispositions relatives à la réalisation forcée des immeubles étant applicables, à l’exclusion de celles qui régissent la fin de la copropriété.

(SUIÇA, 2016).

Destarte, o coproprietário pode ser excluído da comunidade condominial quando, por comportamento seu ou de quem ele tenha cedido o uso da coisa (locatário, usufrutuário, etc.), ou daqueles sobre o qual é responsável (filhos menores, empregados, etc.), houver tão grave

violação das obrigações a ponto de não se justificar mais a sua permanência em condomínio<sup>150</sup>.

A exclusão deverá ser pronunciada em juízo, restando ao condômino a alienação de seus direitos. Não o fazendo no prazo fixado, o imóvel será vendido em hasta pública.

O usufrutuário bem como os outros titulares de direito de uso, transmitidos por direito real ou direito pessoal (anotado em registro), são equiparados por analogia ao coproprietário no que concerne à exclusão condominial, conforme o art. 649 “c”.

Art. 649c

Les dispositions relatives à l'exclusion d'un copropriétaire s'appliquent par analogie à l'usufruitier et au titulaire d'autres droits de jouissance sur une part de copropriété s'il s'agit de droits réels ou de droits personnels annotés au registre foncier.

#### 4.2.6 Alemanha

Após a Segunda Guerra Mundial, o saldo da devastação sobre o campo e as construções urbanas resultou numa grande demanda habitacional, o que forçou a Alemanha à regulação, em lei especial, da propriedade horizontal, haja vista que o BGB (Código Civil alemão) não dispunha sobre a propriedade em planos horizontais.

Segundo Maria Regina P. Moran (1996, p. 84), o êxito da introdução do condomínio edilício no direito germânico se deveu ao esforço do político Carl Wirths e de um empresário da construção civil da região de Wuppertal, que pioneiramente apresentaram ao parlamento um projeto de lei sobre o tema. Todavia, foi o projeto de Johannes Bärmanns e Hermann Weitnauer, apresentado no final do ano de 1951, que logrou êxito e tornou-se lei, em 15 de março de 1951, a *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht* (WoEigG ou WEG).

O parágrafo 18 da WEG<sup>151</sup> trata da exclusão do condômino antissocial quando este, em razão da seriedade da violação de um dos deveres condominiais, gere incompatibilidade

<sup>150</sup> Maria Regina P. Moran, neste caso, fala em “insuportabilidade da continuação da comunhão” (1996, p.95).

<sup>151</sup> No original:

§ 18 Entziehung des Wohnungseigentums

(1) Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen. Die Ausübung des Entziehungsrechts steht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu, soweit es sich nicht um eine Gemeinschaft handelt, die nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht.

de convivência de tal monta que não mais se possa exigir da comunidade condominial a comunhão com o condômino infrator. Exemplificativamente, legitimam a exclusão a prática de graves infrações ao parágrafo 14 e o atraso no pagamento das contribuições condominiais por mais de três meses.

A exclusão do condômino, que não pode ser afastada em convenção, exige a aprovação da maioria absoluta dos condôminos restantes que formam a comunidade (assim, não a maioria dos presentes á sessão). A decisão, primeiramente, visa a obrigar o condômino antissocial a promover a alienação do bem.

A ação de exclusão, que exige a prévia decisão assemblear, pode ser movida por todos os condôminos; por apenas os que votaram pela exclusão; ou individualmente por um coproprietário interessado. Ela pode ser substituída por leilão voluntário ou acordo amigável, entre o condomínio e o demandado, que produz efeito de sentença. Vale dizer que não há direito de preferência garantido em lei dos demais condôminos para a aquisição do imóvel.

Finalmente, conforme ensina Maria Regina Piagetti Moran (1996, p. 91), a exclusão “só se dá como *ultima ratio*” no direito alemão, ou seja, quando houverem sido esgotadas todas as demais formas de composição e sanção.

### 4.3 A questão à luz do ordenamento jurídico brasileiro

Segundo Norberto Bobbio, tem-se por *ordenamento jurídico*, simplesmente, “um conjunto de normas” (2011, p. 45). Agora, as questões relacionadas aos tipos de ordenamento, a sua unidade, sistematicidade e completude são complexas e representam o seu problema (2011, p. 48).

É senso comum afirmar que o ordenamento brasileiro não contempla a possibilidade de exclusão do condômino antissocial. De um modo geral, isto se dá pelo fato de muitos

---

(2) Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 obliegenden Pflichten verstößt; der Wohnungseigentümer sich mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung (§ 16 Abs. 2) in Höhe eines Betrags, der drei vom Hundert des Einheitswerts seines Wohnungseigentums übersteigt, länger als drei Monate in Verzug befindet; in diesem Fall steht § 30 der Abgabenordnung einer Mitteilung des Einheitswerts an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder, soweit die Gemeinschaft nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht, an den anderen Wohnungseigentümer nicht entgegen.

(3) Über das Verlangen nach Absatz 1 beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit. Der Beschluß bedarf einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer. Die Vorschriften des § 25 Abs. 3, 4 sind in diesem Fall nicht anzuwenden.

(4) Der in Absatz 1 bestimmte Anspruch kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. (ALEMANHA, 2016).

operadores do direito considerarem norma apenas certa dimensão normativa, a norma positivada, expressa.

Ora, de fato, não há a expressa previsão da exclusão do condômino antissocial em nosso ordenamento jurídico. Mas, se se considera a sistematicidade do ordenamento e seus mandados de otimização, os princípios jurídico, como normas de especial dimensão, a exclusão condominial pode ser admitida como uma possibilidade.

Muitíssimos julgados se limitam a indeferir o pedido de exclusão unicamente com base na falta de previsão legal. Como exemplo disto, uma decisão que representa o entendimento majoritário atual sobre a matéria, no Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro:

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO. CONDUTA ANTI-SOCIAL. EXPULSÃO. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL.

Ação de conhecimento proposta por condomínio objetivando a exclusão de moradores com comportamento antissocial da comunidade condominial. Improcedência do pedido. Apelação do Autor. Prova carreada aos autos que demonstrou a incapacidade dos Apelados de conviverem pacificamente em sociedade. **Pedido de expulsão dos Apelados do Condomínio-Apelante que não tem amparo legal, já que a lei não prevê esse tipo de sanção para o caso como o dos autos, mas tão somente penalidades administrativas, como as dos artigos 1.336 e 1.337 do Código Civil.** Honorários advocatícios devidos pelo Apelante, pois verificada a sucumbência, tendo sua fixação observado os critérios previstos no artigo 20, § 4º do Código de Processo Civil. Desprovidimento da apelação.

(TJRJ - Apelação N.º 0042255-53.2009.8.19.0001. 8.ª Câmara Cível. Rel. Des. Ana Maria Oliveira. Julgado em: 28/9/2010). (Grifo nosso).

Neste Tribunal, são incomuns as decisões sobre o tema que superam a perspectiva legalista. Como exemplo, a do Desembargador André Andrade que, embora não dá provimento ao recurso de apelação do condomínio, admite a ponderação de princípios:

SUMÁRIO. CONDOMÍNIO. Pretensão de exclusão do convívio condominial de condôminos que, reiteradamente, descumprem normas condominiais. Sanção não prevista pelo legislador. Ponderação no caso concreto que não justifica a aplicação de medida mais severa que a prevista no art. 1.337 do CC. Desprovidimento do recurso.

(TJRJ - Apelação n.º 0009873-65.2009.8.19.0208. 7.ª Câmara Cível. Rel. Des. André Andrade. Julgado em: 12/05/2010)

O fato é que é inegável que, em algumas situações, a pena pecuniária se mostra inócua. Por exemplo, no caso de um grupo de pessoas abastadas, que adquirem uma unidade, em condomínio residencial, exclusivamente no intuito de promover no local ruidosas “festinhas” particulares. Ora, sendo o valor da costumeira multa contabilizado como despesa fixa entre os proprietários da unidade, como pode o condomínio efetivamente coibir a conduta antissocial?

Ora, voltando em Bobbio, que compreende os princípios também como normas (2011, p. 153), deve-se então passar a uma análise que transcenda à ideia da norma como apenas regras expressas, leis. Assim, o aplicador do direito deve ter a consciência de que, mesmo na ausência da regra, ele deve buscar conhecer o melhor direito, com base nos princípios que melhor se apliquem ao caso concreto. O juiz não pode ignorar os princípios jurídicos e criar o direito a partir de convicções pessoais, ou seja, usar de discricionariedade. A decisão não pode ser, portanto, original, mas sempre derivada do ordenamento jurídico. Nas palavras de Ronald Dworkin:

A conhecida história de que a decisão judicial deve ser subordinada à legislação é sustentada por duas objeções à originalidade judicial. De acordo com a primeira, uma comunidade deve ser governada por homens e mulheres eleitos pela maioria e responsáveis perante ela. Tendo em vista que, em sua maior parte, os juizes não são eleitos, e como na prática eles não são responsáveis perante o eleitorado, como ocorre com os legisladores, o pressuposto acima parece comprometer essa proposição quando os juizes criam leis. A segunda objeção argumenta que, se um juiz criar uma nova lei e aplicá-la retroativamente ao caso que tem diante de si, a parte perdedora será punida, não por ter violado algum dever que tivesse, mas sim por ter violado um novo dever, criado pelo juiz após o fato. Esses dois argumentos se combinam para sustentar o ideal tradicional de que a decisão judicial deve ser o menos original possível. (2002, p. 132-133).

#### **4.3.1 Fundamentos para a exclusão a partir da hermenêutica civil-constitucional**

O Brasil possui 192 anos de experiência constitucional. Todavia, o exercício da hermenêutica constitucional conta com apenas 27 anos, desde a promulgação da Constituição Federal de 1988. A ordem privada brasileira tem sua base na relação das normas infraconstitucionais de direito privado com os valores, regras e princípios esculpidos na Carta Magna. A constitucionalização do direito civil nos obriga a perceber os institutos originalmente regulados pelo direito privado sob a ótica dos princípios fundantes da República, e de seus objetivos fundamentais, entre eles, respectivamente, a dignidade da pessoa humana (art. 1.º, III, CF/88) e a construção de uma sociedade livre, justa e solidária (art. 3.º, I, CF/88).

Este paradigma leva o operador do direito a uma concepção regulatória das relações privadas intersubjetivas fundamentada mais em valores existenciais que patrimoniais.

Portanto, a ideologia tradicional patrimonialista é superada cada vez mais pelo *ethos* da dimensão da dignidade coexistencial.

O tradicional direito de propriedade, que se compreendia, de modo individualista e absolutizante, por atributos *erga omnes* de uso, gozo, disposição e reivindicação do titular, não mais se sustenta na ordem jurídica. A propriedade se revela como direito e função, na medida em que seu exercício e sua legitimidade estão condicionados ao cumprimento de sua função social.

Aliás, qualquer direito se condiciona a uma justa medida de exercício, que se não observada o torna ilegítimo. Quando isto acontece, portanto, está-se diante da categoria jurídica do abuso de direito.

Destarte, para a compreensão de fundamentos civil-constitucionais à exclusão do condômino reiteradamente antissocial, é de suma relevância a compreensão da funcionalização do direito de propriedade e da proibição à abusividade no seu exercício.

#### 4.3.1.1 O imperativo da função social da propriedade

A civilística clássica do séc. XIX, como vimos, entendia a interferência do Estado sobre o direito de propriedade como séria uma agressão à liberdade. A propriedade, assegurada pela positivação do direito, tinha seus contornos definidos a partir de sua estrutura interna, que atribuía os poderes de uso, gozo e disposição, ao seu titular, para os fins de aproveitamento econômico, bem como se limitava a garanti-lo, por meio do direito a ações possessórias e petições, contra as ingerências externas que se sobrepusessem a sua vontade (TEPEDINO, 2009, p. 130-131).

Com o tempo, o uso egoístico e absoluto da propriedade<sup>152</sup> capitalista deixaram profundas mazelas sócias<sup>153</sup>, que foram denunciadas, naquele próprio século, por renomados

---

<sup>152</sup> As vozes alarmistas contra a propriedade, ou alguns de seus aspectos, ecoam desde muito tempo atrás. Entre os filósofos da antiguidade (RYAN, 1988, p. 28-30), Platão, em *A República*, considerava a propriedade como fonte de sofrimento, e que ela produzia nefastos efeitos sobre a política. Neste último aspecto, defendia que os poderosos não possuíssem propriedades. Já menos radical, em *Leis*, ele faz concessões limitadas à propriedade: em Magnésia, cada cidadão masculino poderia ter, no máximo, quatro cotas de terras, sendo que caberia ao Estado assegurar uma unidade (distribuída por sorteio). Toda propriedade excedente deveria ser confiscada. Para Diógenes de Sínope, as convenções sociais e as aspirações por riqueza e propriedade eram desprezíveis (ONFRAY, 2002, p. 181).

Reinhold Zippelius (2006, p. 95) diz que a doutrina cristã primitiva (v.g. em Ambrósio) defendia a propriedade comunal e menosprezava o acúmulo de bens terrestres. Para Richard Pipes (2001, p. 35-36), “Santo Agostinho viu a propriedade muito mais como responsabilidade do que como permissão”, enquanto Santo Tomás de

intelectuais como Pierre-Joseph Proudhon e Karl Marx, por exemplo. O Proudhon de *Qu'est-ce que la propriété? Recherche sur le principe du droit et du gouvernement*, de 1840, ao começar a obra definiu propriedade como “o roubo” (1975, p. 11). Marx, juntamente com Friedrich Engels, em *Manifest der Kommunistischen Partei*, de 1847, chegaram a defendem a supressão da propriedade privada dos meios de produção:

No queremos de ninguna manera abolir esta apropiación personal de los productos del trabajo, indispensable a la conservación y a la reproducción de la vida humana, esta apropiación, que no deja ningún beneficio líquido que confiera poder sobre el trabajo de otro. Lo que queremos es suprimir ese triste modo de apropiación, que hace que el obrero no viva sino para acrecentar el capital y no viva sino en tanto lo exigen los intereses de la clase dominante. (2000, p. 53).

Os abusos sobre a classe operária, decorrentes dos desvios liberais da revolução industrial, sensibilizaram também as autoridades católicas<sup>154</sup>. Em *Rerum Novarum*<sup>155</sup> [1891], o Papa Leão XIII, ao discorrer sobre a propriedade privada como direito natural e inviolável do indivíduo, desferindo contundentes críticas ao comunismo, também pugnou pela preocupação do Estado para com a justiça social, especialmente em relação aos operários, às mulheres e às crianças. Quarenta anos depois, Pio XI, em *Quadragesimo Anno*<sup>156</sup> [1931], reforça as palavras de Leão XIII e as atualiza dizendo que o direito de propriedade é defendido e reforçado quando a autoridade pública lhe modera o uso, conciliando-a com as exigências do bem comum. Finalmente, em *Mater et Magistra* [1961], João XXIII, ao tratar sobre a “recente evolução da questão social à luz da doutrina cristã”, diz que:

19. A propriedade privada, mesmo dos bens produtivos, é um direito natural que o Estado não pode suprimir. Consigo, intrinsecamente, comporta uma função social, mas é igualmente um direito, que se exerce em proveito próprio e para bem dos outros.

20. O Estado, cuja razão de ser é a realização do bem comum na ordem temporal, não pode manter-se ausente do mundo econômico; deve intervir com o fim de

---

Aquino, baseado na *Política* de Aristóteles, defendia a propriedade privada como meio para a segurança individual e familiar. Também, ela proporcionava a possibilidade da caridade. Quanto à propriedade comum, ela era desaconselhável, pois não promovia a eficiência, mas sim a discórdia e a desarmonia.

Thomas Morus descreveu a propriedade como instrumento de opressão em *Utopia*, e Tommaso Campanella, em *A Cidade do Sol*, a qualifica como fonte do egoísmo (ZIPPELIUS, 2006, p. 95). Jean-Jacques Rousseau, em seu *Discurso sobre a Origem e os Fundamentos da Desigualdade entre os Homens*, diz que sociedade civil foi fundada verdadeiramente quando “o primeiro que, tendo cercado um terreno, se lembrou de dizer: Isto é meu; e encontrou pessoas, suficientemente simples, que acreditaram nele” (DISCURSO, p. 86)

<sup>153</sup> Cf. p. 82.

<sup>154</sup> José Afonso da Silva nos diz que o princípio da função social da propriedade vai além do ensinamento da Igreja, segundo o qual uma hipoteca social pesava sobre toda propriedade particular. Tal princípio transformou a propriedade capitalista, sem, contudo, socializa-la.

<sup>155</sup> [http://w2.vatican.va/content/leo-xiii/pt/encyclicals/documents/hf\\_l-xiii\\_enc\\_15051891\\_rerum-novarum.html](http://w2.vatican.va/content/leo-xiii/pt/encyclicals/documents/hf_l-xiii_enc_15051891_rerum-novarum.html)

<sup>156</sup> [http://w2.vatican.va/content/pius-xi/pt/encyclicals/documents/hf\\_p-xi\\_enc\\_19310515\\_quadragesimo-anno.html#fnref36](http://w2.vatican.va/content/pius-xi/pt/encyclicals/documents/hf_p-xi_enc_19310515_quadragesimo-anno.html#fnref36)

promover a produção de uma abundância suficiente de bens materiais, "cujo uso é necessário para o exercício da virtude"; e também para proteger os direitos de todos os cidadãos, sobretudo dos mais fracos, como são os operários, as mulheres e as crianças. De igual modo, é dever seu indeclinável contribuir ativamente para melhorar as condições de vida dos operários.

21. Compete ainda ao Estado velar para que as relações de trabalho sejam reguladas segundo a justiça e a equidade, e para que nos ambientes de trabalho não seja lesada, nem no corpo nem na alma, a dignidade de pessoa humana.  
(VATICANO, 2016).

No início do séc. XX, Léon Duguit, ao ministrar uma série de conferências sobre as teorias gerais do direito privado, na Universidade de Buenos Aires [1911], apresentou a sua doutrina da função social da propriedade, que mais tarde resultou no livro *Las transformaciones generales del derecho privado desde el código de Napoleón*<sup>157</sup>. Nesta obra, o jurista sustenta que a noção de propriedade como direito subjetivo tem fraco substrato teórico, apenas metafísico. Sendo que propriedade se explica e se limita em uma solidariedade social, ela é uma função social:

[...] por esto mismo, la noción de derecho subjetivo se encuentra totalmente arruinada y con razón puedo afirmar que es una noción de orden metafísico, que no puede sostenerse en una época de realismo y de positivismo como la nuestra. (p. 29).

[...]

Pero al mismo tiempo se elabora sobre otras bases, un nuevo sistema en todas las sociedades americanas y europeas, que han llegado a un mismo grado de cultura y civilización; un sistema cuya formación está más o menos adelantada según los países; un sistema jurídico que, lentamente, bajo la presión de los hechos, viene a reemplazar al antiguo sistema; y esto fuera de la intervención del legislador, a pesar de su silencio, y podría decirse, a pesar algunas veces de su intervención en sentido contrario.

Descansa en una concepción exclusivamente realista, que elimina poco a poco la concepción metafísica del derecho subjetivo: es la noción de función social. (p. 35).

[...]

En cuanto a la propiedad, no es ya en el derecho moderno el derecho intangible, absoluto, que el hombre que posee riqueza tiene sobre ella. Ella es y debe ser; es la condición indispensable de la prosperidad y la grandeza de las sociedades y las doctrinas colectivistas son una vuelta a la barbarie. **Pero la propiedad no es un derecho; es una función social. El propietario, es decir, el poseedor de una riqueza tiene, por el hecho de poseer esta riqueza, una función social que cumplir; mientras cumple esta misión sus actos de propietario están protegidos. si no la cumple o la cumple mal, si por ejemplo no cultiva su tierra o deja arruinarse su casa, la intervención de los gobernantes es legítima para obligarle a cumplir su función social de propietario, que consiste en asegurar el empleo de las riquezas que posee conforme a su destino.** (p. 37). (LAS TRANSFORMACIONES, p. 29-37). (grifos nossos).

Embora não explicitamente, a primeira constituição a trazer o princípio da função social da propriedade foi a Mexicana, de 1917:

<sup>157</sup> Ele cita este fato neste livro, em “advertencia de la primera edición”.

Art. 27.- La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual, ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Esta no podrá ser apropiada sino por causa de la utilidad pública y mediante indemnización.

**La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles (sic) de apropiación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar de su conservación.** Con este objeto se dictarán las medidas necesarias para el fraccionamiento de los latifundios; para el desarrollo de la pequeña propiedad; para la creación de nuevos centros de población agrícola con las tierras y aguas que les sean indispensables; para el fomento de la agricultura y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. Los pueblos, rancherías y comunidades que carezcan de tierras y aguas, o no las tengan en cantidad suficiente para las necesidades de su población, tendrán derecho a que se les dote de ellas, tomándolas de las propiedades inmediatas, respetando siempre la pequeña propiedad. Por tanto, se confirman las dotaciones de terrenos que se hayan hecho hasta ahora de conformidad con el Decreto de 6 de enero de 1915. La adquisición de las propiedades particulares necesarias para conseguir los objetos antes expresados, se considerará de utilidad pública. (Grifos nossos).

(MÉXICO, 2016).

Após a Primeira Grande Guerra, a funcionalização de direitos, que exige a utilização das riquezas privadas em consonância com o bem estar geral, ganha vulto e passa, pelo influxo dos novos tempos, a compor as novas constituições<sup>158</sup>, como a de Weimar, de 1919; a de Portugal, de 1933, e a italiana, de 1947. (CARDOSO, 1999, p. 314-315).

Como já visto<sup>159</sup>, as constituições brasileiras de 1934; 1946 e 1967 (incluindo a 1.<sup>a</sup> Emenda, de 1969) também fizeram referência à função social da propriedade. Contudo, como ensina Gustavo Tepedino, o tema nunca adquiriu eficácia jurídica (2008, p. 132).

Segundo o eminente civilista, o grande diferencial da Carta de 1988, foi que, além de ter disciplinado a funcionalização do direito de propriedade no art. 170, inciso III, no que concerne à ordem econômica e financeira, também o fez no art. 5.º, inciso XXIII, incluindo o aspecto funcional no rol de direitos e garantias fundamentais, cláusula pétrea na Constituição. Assim, a tábua axiológica da Carta Magna vigente impõe subordinação da utilização dos bens patrimoniais ao atendimento dos direitos existenciais e sociais. A hermenêutica constitucional aponta para a função social da propriedade como um elemento interno do próprio direito de propriedade, que deve ser sempre uma expressão do *princípio-valor da dignidade da pessoa humana*, um dos fundamentos da República, expresso no art. 1.º, inc. III; e também dos

<sup>158</sup> Reinhold Zippelius (2006, p. 96), ao comentar o art. 14 da Lei Fundamental alemã, de 23 de maio de 1949, assevera que a garantia constitucional da propriedade privada não concede apenas ao indivíduo um direito subjetivo. Ela também a assegura como elemento objetivo de uma ordem comunitária.

<sup>159</sup> Cf. p. 89.

*princípios da solidariedade social e da igualdade substancial*, objetivos republicanos fundamentais, esculpidos, respectivamente, nos incisos I e III, no seu art. 3.º (TEPEDINO, 2008, p. 133-134).

Em unísono, o pensamento de Cortiano Junior, sobre a relação do direito de propriedade e proteção da pessoa humana;

Nota-se que essas normas enfrentam o problema da função social de forma direta e não de forma indireta, como pode parecer ao intérprete menos atento, já que a proteção da pessoa humana enquanto ser dotado de dignidade forma o núcleo essencial da Carta constitucional. Nesse sentido, todas as normas que tratam especificamente da função social da propriedade devem ser lidas como complementares à proteção que a Constituição oferta à pessoa humana, e instrumentalizadoras dessa mesma proteção. (2002, p. 184).

Segundo José Afonso da Silva, a norma constitucional que contém o princípio da função social da propriedade é de incidência imediata, já reconhecida pela jurisprudência (2000, p. 285). Também, que tal princípio não autoriza a supressão, pelo legislador, da instituição da propriedade privada (2000, p. 287).

O insigne constitucionalista ainda sustenta que a função social não pode ser confundida com os sistemas de limitação da propriedade (limitações ao direito de construir, ônus reais, etc.). Enquanto estes se referem ao exercício do direito de propriedade, aquela diz respeito à estrutura do direito de propriedade<sup>160</sup> (2000, p. 284-285). Neste sentido, acompanha-o Gustavo Tepedino:

[...] a função social da propriedade consiste em elemento interno do direito de propriedade, aspecto funcional que integra o conteúdo do direito, ao lado do aspecto estrutural. A partir daí, transforma-se a concepção segundo a qual o proprietário deteria amplos poderes, limitados apenas externa e negativamente, na medida em que o legislador imponha confins para o exercício regular do direito. Diversamente, os poderes concedidos ao proprietário adquirem legitimidade na medida em que o exercício concreto da propriedade desempenhe função merecedora de tutela, tendo em conta os centros de interesse extraproprietários alcançados pelo exercício do domínio, a serem preservados e promovidos na relação jurídica da propriedade, como expressão de sua função social.

Francisco Eduardo Loureiro argumenta que não é possível uma única resposta, abstrata e genérica, à quididade da função social da propriedade, haja vista a dependência do conceito ao momento histórico (e) da ordem jurídica que lhe determina o conteúdo (2003, p. 122). Contudo, o jurista assinala que pistas de sua definição podem ser dadas a partir da

---

<sup>160</sup> Em sentido diverso, v.g., Georges Humbert não admite a função social como parte integrante do direito de propriedade (2009, p. 102).

análise do próprio *nomen iuris*. A fim de que a expressão *função*<sup>161</sup> *social do direito* não seja tomada por pleonástica, haja vista todo direito, necessariamente, possuir função social, Loureiro explica que o sentido aqui está no alcance de relações sociais mais justas, que promovam uma igualdade real. Quando se fala em funcionalização do direito de propriedade, fala-se também em uma íntima relação entre abordagens técnico-jurídica e sociológica, onde a primeira se ocupa dos elementos estruturais do direito dado pela dogmática, e a segunda, a finalidade do instituto no contexto social, perceptível pela zetética jurídica (2003, p. 109-112).

Loureiro (2003, p. 114-117) nos informa duas percepções doutrinárias da função social da propriedade, quanto ao modo de sua operacionalização: Como cláusula geral ou como norma em branco.

A noção de cláusula geral surgiu a partir da segunda metade do séc. XX, com a crescente preferência dos legisladores para formulações legais dotadas de expressões semanticamente vagas, que permitissem uma ruptura do sistema normativo fechado, de tipo oitocentista, para o estabelecimento de um sistema hermeneuticamente mais aberto. Assim, a vagueza intencional provocada por certas expressões tem o condão de permitir que o direito se ajuste às mudanças sociais, sem a necessidade da constante edição de normas pelo Poder Legislativo (FARIAS, 2007, p. 307-308). Segundo Karl Engisch:

Graças à sua generalidade, elas tornam possível sujeitar um mais vasto grupo de situações, de modo ilacunar e com possibilidade de ajustamento, a uma consequência jurídica. O casuismo está sempre exposto ao risco de apenas fragmentária e "provisoriamente" dominar a matéria jurídica. Este risco é evitado pela utilização das cláusulas gerais. (1988, p. 233-234).

A doutrina e jurisprudência majoritárias reconhecem a expressão *função social* como uma cláusula geral, embora alguns juristas entendam que não (FARIAS, 2007, p. 310). Outros compreendem a função social como uma *norma em branco*, um conceito cujo conteúdo depende de definição e especificação legal. Destarte, os dispositivos constitucionais careceriam de outros, infraconstitucionais, para terem aplicação em um caso concreto. Segundo Loureiro (2003, p. 117), “Tal corrente vai mais longe, entendendo que, se a legislação inferior disciplinar a função social em contraste com preceitos constitucionais, deve prevalecer o critério da especialidade.”

Enfim, a Constituição Federal de 1988, além de tratar de forma genérica a funcionalização da propriedade, especifica alguns casos em que a função social da propriedade é cumprida no âmbito dos imóveis urbanos e rurais.

<sup>161</sup> Do latim *functio, functionis*, significando trabalho; exercício; cumprimento; execução (GAMA, 2008, p. 48).

Pelo disposto no seu art. 182, § 2.º, cumpre sua função social a propriedade urbana quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade, expressas no plano diretor. Assim, a Carta Magna delega a *substância* da função social aos planos diretores, que são regulados pela Lei n.º 10.257/2001, o Estatuto da Cidade. Por esta norma, o plano diretor é regulado entre os arts. 39 e 42.

A função social da propriedade rural é observada quando os requisitos de 1) aproveitamento racional e adequado; 2) utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; 3) observância das disposições que regulam as relações de trabalho; e 4) exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores, são atendidos simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei.

#### **4.3.1.2 A vedação ao exercício abusivo do direito de propriedade**

Pela tradicional classificação dos direitos subjetivos, quanto à amplitude de seu exercício, eles podem ser absolutos ou relativos. Estes obrigam seu titular ao conhecimento de sua amplitude, pois, se ultrapassada, estará configurada a figura do abuso de direito. Aqueles, diferentemente, não sofrem limitações em seu exercício, como é o caso do direito à vida. Assim, não se fala em abuso de direitos absolutos (NADER, 2012, p. 483-484).

Em sentido contrário, entende-se que a absolutização de um direito subjetivo<sup>162</sup> não se coaduna com os fundamentos do Estado Democrático, por permitir a ilimitação de seu exercício e desconsiderar a possibilidade de consequências desfavoráveis para o meio social (LEVADA, 1990, p. 37). Os direitos não são um fim em si, mas meios pelos quais o homem-em-relação tem a garantia da tutela de suas ações e pretensões, em razão de uma legitimação intersubjetiva.

A teoria do abuso do direito, surgida no final do séc. XIX, se apresenta como uma reação aos excessos do liberalismo e da concepção individualista do direito. Toma emprestada do direito medieval a noção de *emulatio*<sup>163</sup>, e, ao longo do séc. XX, passa a relativizar o

<sup>162</sup> Para Pontes de Miranda, “O egoísmo humano achou em tal teoria campo livre para a sua expansão, para o desenrolar-se do individualismo, do pluralismo jurídico mais abstrato.” (1947, p. 94).

<sup>163</sup> Refere-se à teoria dos atos emulativos, pelos quais vizinhos ou proprietários obravam no sentido de prejudicar terceiros (FARIAS; ROSENVALD, 2009, p. 470).

direito de propriedade. Tem emblemático precedente<sup>164</sup> no caso Clement Bayard, de 1912, onde a Corte de Amiens acolheu a tese de abuso do direito, pelo fato de um proprietário vizinho a um hangar de dirigíveis, sem qualquer proveito próprio, ter construído em seu terreno grande torre com lanças de ferro, pondo em perigo o voo das aeronaves (FARIAS; ROSENVALD, 2009, p. 470-471).

Assim como muitos procuram sustentar, outros negam a teoria do abuso do direito. Para Planiol, qualquer limitação ao direito subjetivo deve ser imposta pelo ordenamento jurídico. Seria, portanto uma *contradictio in adjecto* a expressão abuso de direito, pois o extrapolamento legal da conduta já estaria fora do direito. (NADER, 2012, p. 484). Rotondi sustenta a natureza metafísica do conceito, e o situa fora do campo jurídico por conta disto. Duguit, que nega a subjetivação do direito, argumenta que falar em abuso do direito seria apontar a contradição interna da teoria dos direitos subjetivos (CARPENA, 2007, p. 402).

Entretanto, é pacífico a aceitação da figura do abuso do direito pela doutrina e jurisprudência majoritárias. A questão que se coloca é saber se o abuso do direito é ou não categoria autônoma ao ato ilícito.

É dominante o entendimento do abuso como variante do ato ilícito. Assim o qualifica Paulo Nader, *v.g.*, ao dizer que:

Abuso de direito é espécie de ato ilícito, que pressupõe a violação de direito alheio mediante conduta intencional que exorbita o regular exercício de direito subjetivo. É equivocado pretender-se situar o abuso de direito entre o ato lícito e o ilícito. Ou o ato é permitido no *Jus Positum* e nos pactos, quando é lícito, ou a sua prática é vedada, hipótese em que se reveste de ilicitude. Na dinâmica do abuso de direito tem-se, no ponto inercial, o que imediatamente antecede a conduta e até quando esta não se complete, a esfera do direito, mas à medida que a ação se desenrola, no *iter*, a conduta desborda-se no âmbito da licitude para transformar-se em ato ilícito.

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2009, p. 479) também defendem a natureza ilícita do abuso de direito, quando afirmam que “O legislador qualificou o abuso de direito como ato ilícito e concordemos ou não, é assim que doravante deveremos tratá-lo.” Contudo, fazem distinção entre *ato ilícito subjetivo*, que se ancora no conceito de culpa, e abuso de direito.

Realmente, ao tratar dos atos jurídicos ilícitos, o Código Civil assim dispõe:

---

<sup>164</sup> Paulo Nader nos reporta outro caso importante, ocorrido igualmente na França, onde em 1855, em Colmar, o tribunal acolheu a pretensão demolitória de um indivíduo, em razão de uma falsa e alta chaminé, construída pelo vizinho, com o único propósito de fazer sombra sobre a propriedade do demandante (2012, p. 485).

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

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

Art. 188. Não constituem atos ilícitos:

I - os praticados em legítima defesa ou no exercício regular de um direito reconhecido;

II - a deterioração ou destruição da coisa alheia, ou a lesão a pessoa, a fim de remover perigo iminente.

Parágrafo único. No caso do inciso II, o ato será legítimo somente quando as circunstâncias o tornarem absolutamente necessário, não excedendo os limites do indispensável para a remoção do perigo. (grifo nosso)

O art. 187, do Código Civil, inova em relação ao antigo Código de 1916, por afirmar que o exercício de um direito é considerado ilícito quando ultrapassa os limites que o ordenamento impõe a este direito. No Estatuto revogado, o art. 160, I<sup>165</sup>, dispunha que o exercício regular de um direito reconhecido não constituía ato ilícito. Assim, apenas por esforço hermenêutico, a *contrario sensu*, chegava-se à fundamentação do abuso de direito como um ato ou negócio ilícito devido ao exercício irregular de um direito.

Uma das críticas que se faz ao novo dispositivo é o emprego da expressão “exercê-lo”, que falsamente induz à ideia de que o abuso se liga a apenas atos comissivos, excluindo os omissivos. Outra é condicionar a verificação do abuso à qualidade do exercício de um *direito*, o que pode significar a exclusão de faculdades, liberdades e poderes (direitos potestativos) da abrangência do instituto (CARPENA, 2007, p. 417).

Vale comentar que a expressão legal “excede manifestamente” é um conceito jurídico indeterminado. Abre-se para várias interpretações. Uma, de que não é qualquer desmedida no exercício do direito capaz de caracterizar o abuso. Nesta esteira, a caracterização se condiciona a uma violação de tal monta que, de acordo com o caso concreto, seja merecedora de uma sanção jurídica (BOULOS, 2006, P. 165). Desta feita, apenas condutas ostensivamente violadoras poderiam se configurar no *fattispecie* do art. 187, do CC. Para outros juristas, o advérbio empregado deveria ser desconsiderado, pois causa uma situação de perplexidade ao admitir que “um ato pode ser ‘muito ou pouco’ abusivo” (FARIAS; ROSENVALD, 2009, p. 482).

<sup>165</sup> Como o faz o art. 188, I, do Código vigente.

É da essência do instituto a relatividade dos direitos subjetivos, na medida em que estes são limitados por fatores de *finalidade* (econômica ou social) ou de *eticidade* (boa-fé e bons costumes). Ao que parece, tais fatores não precisam ser violados conjuntamente, pois restringiria em muito o alcance da norma. O conectivo disjuntivo *ou* sugere que basta apenas a violação de um desses para a configuração do abuso do direito.

Outra característica que se pode inferir pela posituação do instituto é a desconsideração da intencionalidade do agente para a caracterização do abuso. Diferentemente do art. 186, que atribui a culpabilidade como requisito do ato ilícito, o artigo seguinte apenas exige a conduta em sua objetividade<sup>166</sup>, ou seja, a subjetividade daquele que comete o ato abusivo, quanto da ação, não é essencial para a configuração do ilícito (FARIAS; ROSENVALD, 2009, p. 479).

A boa-fé de que trata o art. 187 é objetiva (NADER, 2012, p. 487). Por boa-fé objetiva entende-se um padrão honesto, leal, reto, de conduta para com o outro. No dizer de Judith Martins-Costa:

Já por “boa-fé objetiva” se quer significar – segundo a conotação que adveio da interpretação conferida ao parágrafo 242 do Código Civil Alemão, de larga força expansionista em outros ordenamentos – modelo de conduta social, arquétipo ou standard jurídico segundo o qual “cada pessoa deve ajustar a sua própria conduta a esse arquétipo, obrando como obraria um homem reto: com honestidade, lealdade, probidade”.

Por esse modelo objetivo de conduta, levam-se em consideração os fatores concretos do caso, tais como o status pessoal e cultural dos envolvidos, não se admitindo uma aplicação mecânica do standard, de tipo meramente subsuntivo, o que vem a significar que, na concreção da boa-fé objetiva, deve o intérprete desprender-se da pesquisa da intencionalidade da parte, de nada importando, para a sua aplicação, a sua consciência individual no sentido de não estar lesionando direito de outrem ou violando regra jurídica. O que importa é a consideração de um padrão objetivo de conduta, verificável em certo tempo, em certo meio social ou profissional e em certo momento histórico. (1998, p. 14).

Quanto aos bons costumes, De Plácido e Silva os entende como uma expressão que deriva do latim *bonimoris*, que corresponde a um complexo de regras e princípios de natureza moral, que balizam as normas de conduta nas relações domésticas e sócias, com escopo ao atingimento das elevadas finalidades humanas (2000, p. 133). Estão ligadas ao decoro social. Francisco Amaral os compreende como *standard jurídico*, ou conceito em branco, “que

<sup>166</sup> A jurisprudência tem acatado este entendimento. Segundo o enunciado n.º 37, da 1.ª Jornada de Direito Civil do CJF, “A responsabilidade civil decorrente do abuso do direito independe de culpa e fundamenta-se somente no critério objetivo-finalístico.”

servem para adequar a generalidade da norma à singularidade dos casos distintos e individuais” (1998, p. 71).

Há na doutrina vozes contrárias à indistinção entre ato abusivo e ato ilícito. Vale aqui citar, em linhas gerais, o entendimento de Heloísa Carpena, que brilhantemente defende o ato abusivo como categoria jurídica autônoma. A jurista sustenta que a equiparação entre os institutos pela doutrina e jurisprudência se deve, em parte, à identidade de efeitos que eles potencialmente promovem. Embora estejam na categoria da antijuridicidade, possuem diferenças ontológicas. Quanto à natureza da violação, enquanto o ato ilícito decorre de uma violação direta de uma regra de direito, a ato abusivo viola valores que justificam a razão do direito. A violação decorrente de ato ilícito é da forma legal e pressupõe concretas proibições legais, onde os limites para exercício do direito já estão prefixados. Já, a violação pelo ato abusivo é axiológico-material, e os limites deverão ser encontrados pela análise dos princípios que fundamentam o ordenamento jurídico. Destarte, quando a qualificação do comportamento antijurídico é dada pelo legislador, está-se diante de um ato ilícito. Quando é dada casuisticamente pelo julgador, um ato abusivo (2007, p. 405-407). Segundo a jurista:

Com efeito, ao condicionar o seu exercício a parâmetros de boa-fé, bons costumes e à finalidade socioeconômica, o legislador submeteu os direitos – individuais e coletivos – aos valores sociais que estes conceitos exprimem. Ao magistrado, impôs o desafio de harmonizar a autonomia individual e a solidariedade social, somente merecendo tutela a atividade econômica privada que “atende concretamente os valores constitucionais”. Todo e qualquer ato jurídico que desrespeite tais valores, ainda que não seja ilícito por falta de previsão legal, pode ser qualificado como abusivo, ensejando a consequente responsabilização.

Pela sua locação topográfica no Código Civil, o art. 187 sugere a natureza do ato abusivo de ato ilícito. Todavia, a interpretação que o dispositivo legal em apreço clama, por estar mais harmonizada com o *ethos* do direito civil contemporâneo, é no sentido de que faz apenas referência a uma ilicitude lato sensu. Os institutos não se confundem (TEPEDINO; BARBOZA; MORAES, 2007, p. 346). Vale a transcrição de um importante enunciado da 6.<sup>a</sup> Jornada de Direito Civil, do Conselho da Justiça Federal, *verbis*:

Enunciado n.º 539 - O abuso de direito é uma categoria jurídica autônoma em relação à responsabilidade civil. Por isso, o exercício abusivo de posições jurídicas desafia controle independentemente de dano.

Justificativa: A indesejável vinculação do abuso de direito a responsabilidade civil, consequência de uma opção legislativa equívoca, que o define no capítulo relativo ao ato ilícito (art. 187) e o refere especificamente na obrigação de indenizar (art. 927 do CC), lamentavelmente tem subtraído bastante as potencialidades dessa categoria jurídica e comprometido a sua principal função (de controle), modificando-lhe

indevidamente a estrutura. Não resta dúvida sobre a possibilidade de a responsabilidade civil surgir por danos decorrentes do exercício abusivo de uma posição jurídica. Por outro lado, não é menos possível o exercício abusivo dispensar qualquer espécie de dano, embora, ainda assim, mereça ser duramente coibido com respostas jurisdicionais eficazes. Pode haver abuso sem dano e, portanto, sem responsabilidade civil. Será rara, inclusive, a aplicação do abuso como fundamento para o dever de indenizar, sendo mais útil admiti-lo como base para frear o exercício. E isso torna a aplicação da categoria bastante cerimoniosa pela jurisprudência, mesmo após uma década de vigência do código. O abuso de direito também deve ser utilizado para o controle preventivo e repressivo. No primeiro caso, em demandas inibitórias, buscando a abstenção de condutas antes mesmo de elas ocorrerem irregularmente, não para reparar, mas para prevenir a ocorrência do dano. No segundo caso, para fazer cessar (exercício inadmissível) um ato ou para impor um agir (não exercício inadmissível). Pouco importa se haverá ou não cumulação com a pretensão de reparação civil. (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, 2016)<sup>167</sup>

O Código de 2002 disciplinou muitas situações que antes da sua vigência poderiam ser consideradas abusivas no direito de propriedade, mas que hoje, pelas considerações acima, constituem atos ilícitos, haja vista regra expressa no ordenamento. Algumas delas: 1) o exercício que não esteja em consonância com as finalidades sociais e econômicas do direito, e que não respeite a flora; a fauna; as belezas naturais; o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, e que promova a poluição do ar e das águas; 2) os atos emulativos, sem qualquer comodidade ou utilidade para o proprietário, e que sejam animados pela intenção de prejudicar terceiros; 3) a oposição do proprietário a atividades realizadas por terceiros, a uma altura ou profundidade de sua propriedade, que não lhe traga prejuízo ou não interfira no uso ou gozo do seu direito, etc. Tais situações estão previstas, respectivamente, nos parágrafos 1.º e 2.º<sup>168</sup>, do art. 1.228, e no art. 1.229, do CC.

A título exemplificativo seguem algumas situações consideradas pelos tribunais como abusivas do direito de propriedade:

TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. BEM DE FAMÍLIA. ART. 1º DA LEI 8.009/90. IMPENHORABILIDADE. ABUSO DO DIREITO DE PROPRIEDADE E MÁ-FÉ DO PROPRIETÁRIO, QUE OFERTOU O BEM EM GARANTIA PARA INGRESSO NO REFIS. INADIMPLÊNCIA DO PARCELAMENTO. EXCLUSÃO. EXECUÇÃO DA GARANTIA. PENHORA. INAPLICABILIDADE DA REGRA PROTETIVA.

1. Resume-se a controvérsia em definir se o bem de família, ofertado como garantia para ingresso no REFIS, pode ser penhorado quando o contribuinte é excluído do parcelamento fiscal por inadimplência.

2. A jurisprudência desta Corte reconhece que a proteção legal conferida ao bem de família pela Lei 8.009/90 não pode ser afastada por renúncia do devedor ao

<sup>167</sup> <http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/150>

<sup>168</sup> Conforme o enunciado n.º 49, da 1.ª Jornada de Direito Civil, do Conselho da Justiça Federal, “Interpreta-se restritivamente a regra do art. 1.228, § 2º, do novo Código Civil, em harmonia com o princípio da função social da propriedade e com o disposto no art. 187.”

privilégio, pois é princípio de ordem pública, prevalente sobre a vontade manifestada.

3. Trata-se, todavia, de situação peculiar, que não se amolda à jurisprudência pacificada. Os proprietários do bem de família, de maneira fraudulenta e com abuso do direito de propriedade e manifesta violação da boa-fé objetiva, obtiveram autorização para ingresso no REFIS ao ofertar, em garantia, bem sabidamente impenhorável, conduta agravada pelo fato de serem reincidentes, pois o bem, em momento anterior, já havia sido dado em hipoteca como garantia de empréstimo bancário.

4. A regra de impenhorabilidade aplica-se às situações de uso regular do direito. O abuso do direito de propriedade, a fraude e a má-fé do proprietário conduzem à ineficácia da norma protetiva, que não pode conviver, tolerar e premiar a atuação do agente em desconformidade com o ordenamento jurídico.

5. A boa-fé do devedor é determinante para que se possa socorrer da regra protetiva do art. 1º da Lei 8.009/90, devendo ser reprimidos quaisquer atos praticados no intuito de fraudar credores, de obter benefício indevido ou de retardar o trâmite do processo de cobrança.

6. Recurso especial não provido.

(STJ, REsp 1.200.112 / RJ, 2.ª turma, Rel. Min. Castro Meira. Julgado: 07/08/2012)

DIREITO DE VIZINHANÇA. CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO. TRANSFORMAÇÃO DE PARTE COMUM EM ÁREA DE LAZER. DEMONSTRAÇÃO DOS DANOS SOFRIDOS. LAUDO PERICIAL. COMPROVAÇÃO.

CONFLITO DECORRENTE DE RELAÇÃO DE VIZINHANÇA. Condomínio. Implementação de benfeitorias em área comum que gera transtornos a condômino. Ponderação necessária entre o interesse social dos demais condôminos e a suportabilidade ou não do incômodo, para quem se diz prejudicado com o uso anormal da propriedade por outrem. Prova pericial que confirma o desconforto suportado pela moradora, o qual ultrapassa o limite do tolerável. Abuso do direito. Dano moral não configurado, por se cuidar de hipótese de mero aborrecimento. Inexistência de abalo psicológico ou ofensa à dignidade da parte. Sucumbência recíproca reconhecida. Recurso provido em parte.

(TJRJ - Apelação n.º 0032288-57.2004.8.19.0001 – 2.ª Câmara Cível, Rel. Des. Carlos Eduardo da Rosa da Fonseca Passos – Julgamento em: 21/05/2008).

CONDOMÍNIO HORIZONTAL. EDIFÍCIO COMERCIAL. ESTABELECIMENTO DE ENSINO. PROIBIÇÃO PREVISTA NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. INAPLICABILIDADE. PRINCÍPIO DA RAZOABILIDADE. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Condomínio por plano horizontal, em edifício comercial. Utilização de salas para atividades educacionais em cursos de preparação para carreiras jurídicas-institucionais. Vedação constante de Convenção de Condomínio não registrada à época da aquisição de unidades imobiliárias pelo apelado, mas registrada posteriormente a este fato. Localização de grupo de salas em andar baixo, sem onerar excessivamente o serviço de elevadores. Inexistência de risco à segurança, sossego e saúde dos vizinhos. Harmonização desejável entre o direito de propriedade e o direito de vizinhança - nenhum deles de caráter absoluto. Aplicação de critérios de razoabilidade e tolerabilidade, privilegiando o princípio constitucional do exercício de atividade lícita. Vedação do abuso de direito. Desprovimento da apelação.

(TJRJ - Apelação n.º 0004047-81.2001.8.19.0000. 10.ª Câmara Cível, Rel. Des. Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento. Julgamento em: 08/10/2002).

Por todo o exposto, o abuso do direito de propriedade ocorre quando, ao usar, fruir, dispor ou reivindicar o que lhe pertence, o proprietário se excede, ao ponto de gravemente

violar limites éticos, como a função socioambiental da propriedade, a boa-fé e os bons costumes, protegidos pelo ordenamento jurídico.

#### 4.3.2 Posicionamento atual da doutrina e da jurisprudência nacionais

Curiosamente, a maior parte da doutrina nacional quando discorre sobre questões relativas ao condomínio edilício não enfrenta o tema da exclusão condominial. Todavia, entre os que enfrentam, percebe-se a ligeira maioria dos que defendem a possibilidade da exclusão do coproprietário antissocial.

Como anteriormente visto<sup>169</sup>, os argumentos mais frequentes da corrente doutrinária que não reconhece a possibilidade da sanção de afastamento (perda temporária ou definitiva do *jus utendi*) ou de exclusão (imposição da alienação voluntária ou forçada dos direitos sobre a coisa comum) residem na falta de previsão legal. Ainda, o fato da lei não proibir a exclusão não autoriza a sua normatização em convenção de condomínio, pois esta não jamais poderia restringir um direito fundamental, como o de moradia ou de propriedade, em razão do princípio da hierarquia das normas. Neste sentido, advoga Carlos Alberto Dabus Maluf:

Ao prever multa pecuniária a ser aplicada ao condômino antissocial, o legislador de 2002, a nosso ver, agiu corretamente, afastando-se de penas como interdição de direitos, v.g., proibição de frequentar partes da área comum, como piscinas e quadras de tênis e etc., uma vez que esse tipo de reprimenda poderia infringir normas constitucionais que regulam direitos individuais, tornando-as, portanto, inócuas. (2009, p. 108).

Para Arnon Velmovitsky:

O artigo 1337, do Código Civil, estabelece tão somente sanção pecuniária, até o quádruplo da cota condominial, a ser aplicada pelo “quórum” de três quartos dos condôminos restantes, ao condômino que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio. O parágrafo único, do referido artigo, prevê a multa até o teto do décuplo da cota condominial, aplicável ao condômino, que por seu reiterado comportamento antissocial, gera incompatibilidade de convivência com os demais condôminos.

Embora o legislador tenha positivado a possibilidade de gradação das multas, deixou de prever expressamente a exclusão do condômino antissocial.

[...]

Deste modo, merece crítica a técnica legislativa utilizada, posto que, acaso existisse um rol exemplificativo, prevendo expressamente a possibilidade de exclusão do condômino antissocial, além de facilitar o entendimento e dirimir ainda que parcialmente a subjetividade da expressão “gravidade das faltas”, provavelmente

---

<sup>169</sup> Cf. p. 106.

diminuiria a resistência do judiciário em acolher a exclusão, com a aplicação conjunta dos artigos 187 e 1.277 do código civil.

Conclui-se do exposto, que o legislador demonstrou comportamento conservador, tornando-se indispensável o aprimoramento e substituição do texto do artigo 1337, do Código Civil.

João Batista Lopes também entende que a exclusão de condômino nocivo à vida do condomínio não encontra amparo na legislação brasileira, como ocorre com outras legislações alienígenas. Todavia, admite a possibilidade da aplicação pelo magistrado dos princípios gerais do direito a fim de se buscar uma decisão mais justa ao caso concreto (2003, p. 138).

Para Toscano de Brito, o legislador preferiu a imposição de pena pecuniária, não acatando a hipótese da expulsão do condômino nocivo (2002, p. 65).

Entre os juristas que defendem a possibilidade jurídica da exclusão do condômino antissocial, merece destaque a posição de J. Nascimento Franco, um dos primeiros juristas a defender a tese:

Possivelmente o legislador não quis enfrentar o problema temeroso de ferir o direito de propriedade sobre partes privativas do edifício. Rigoroso em outros pontos, o legislador foi muito tímido ao regular a utilização do apartamento da porta para dentro. Contudo o fato se repete em larga escala, reclamando solução, ainda que drástica, tal como a exclusão definitiva do condômino ou, pelo menos, a imposição de mudar-se para outro local. Estamos às vésperas de profundas reformas da legislação brasileira. Fica assim colocado o problema, que o legislador poderá e deverá solucionar de forma adequada, a fim de que os condôminos sacrificados possam afastar do edifício o comunheiro nocivo. (2005, p. 246-247).

Arruda Alvim entende que “a exclusão ou perda da propriedade poderia ocorrer caso o infrator reiterasse em seu comportamento e a massa condominial, de forma rigorosa, aplicasse a penalidade prevista mediante os procedimentos previstos em lei” (2007, p. 378).

Biasi Ruggiero faz uma ácida crítica ao projeto do Código Civil de 2002, por não conter previsão expressa da exclusão do condômino antissocial, mas tão somente da multa em décuplo das cotas condominiais:

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

suportável, com o pagamento do décuplo das contribuições condominiais. Assim, a suportabilidade ou insuportabilidade será uma questão de preço. A multa tornará suportável o que era insuportável. (1997, p. 90).

Silvio Venosa (2010, p. 377) vai além do critério objetivo da conduta antissocial, estendendo a possibilidade de exclusão a qualquer pessoa potencialmente perigosa, mediante decisão da AGC, assegurada a ampla defesa, respaldada pelo Poder Judiciário. Sustenta que “Entender-se diferentemente na atualidade é fechar os olhos à realidade e desatender ao sentido social dado à propriedade pela própria Constituição.”

Segundo Cristiano Chaves e Nelson Roosenvald:

Apesar da omissão do legislador, cremos que na hipótese de pagamento de multa pelo condômino nocivo, a reiteração das condutas antissociais poderá ensejar ao prédio, por do síndico, o ingresso com a pretensão de exclusão do condômino antissocial do prédio, aplicando-se a tutela específica da obrigação de fazer, com imposição de multa diária no caso de descumprimento da liminar a ser concedida pelo magistrado em antecipação de tutela (art. 273 do CPC). Vale dizer, o juízo de probabilidade quanto à veracidade dos fatos não acarretará a perda do direito de propriedade ou a restrição à fruição da coisa por seu titular (v.g. locação), mas impedirá a faculdade de uso pessoal do imóvel, eis que suprimido o direito de moradia naquele prédio. (2008. p. 523)

Para Álvaro Villaça Azevedo a mediada “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.” (2008, p. 57).

Quanto à jurisprudência, vale dizer que não são muitos os julgados sobre a exclusão no condomínio. Entre as ocorrências, a grande maioria é no sentido da inaplicabilidade da sanção por ausência de previsão legal. Um exemplo de um julgado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro:

CONDÔMINO COM COMPORTAMENTO CONSIDERADO ANTI-SOCIAL. PRETENSÃO DE SUA EXCLUSÃO DA COMUNIDADE CONDOMINIAL. SANÇÃO NÃO PREVISTA EM LEI. APLICAÇÃO DE MULTA PELO PRÓPRIO CONDOMÍNIO. FALTA DE NECESSIDADE DE SUPLENÇA JUDICIAL. O ordenamento jurídico pátrio não prevê a sanção de exclusão do condômino de sua unidade residencial, ainda que pratique, reiteradamente, atos denominados pela lei como anti-sociais. Inexistência de lacuna legislativa na hipótese, eis que o Código Civil prevê sanção de multa para o condômino que apresente incompatibilidade de convivência com os demais moradores. Impossibilidade de exclusão do condômino pela via judicial. Afasta-se qualquer argumentação no sentido de que o magistrado, à luz do princípio da função social, por si só, tenha o poder de mitigar o direito fundamental à moradia resguardado na Constituição Federal e criar sanção diversa da eleita como a ideal pelos representantes do povo, transmutando nosso Estado Constitucional de Direito em um Estado Judicial de Direito. A multa pode ser

aplicada pela Assembléia Condominial sem a necessidade de tutela jurisdicional, não sendo demonstrado no processo qualquer fato que impeça a deliberação pelo referido órgão em tal sentido. Improvimento do recurso.

(TJRJ – Apelação n.º 0098340-64.2006.8.19.0001 (2008.001.11091). 10.ª Câmara Cível. Rel. Des. Edson Vasconcelos. Julgado em: 16/4/2008).

Vale dizer que até o momento não há registro de julgamentos sobre a matéria no STJ (Superior Tribunal de Justiça)<sup>170</sup> e nem no STF (Supremo Tribunal Federal).

Entre os tribunais estaduais de justiça, destacam-se os de São Paulo (TJSP), do Paraná (TJPR) e do Rio Grande do Sul (TJRS), por admitirem a possibilidade de afastamento e/ou de exclusão do condômino antissocial.

Pelo TJSP, julgados que acolhem a exclusão do condômino ou que admitem a sua possibilidade:

Obrigação de não fazer – Condômina violenta - Prova irrefutável acerca da conduta antissocial e agressiva. Verossimilhança das alegações, com mais de 3/4 dos condôminos a favor do afastamento, eis que não mais suportavam a conduta da ré, que se mostrava anormal às regras de convivência em sociedade, devendo ser reprimida. Sentença de procedência mantida. Apelo improvido.

(TJSP - APELAÇÃO N.º: 0135761-28-2008-8-26-0000, 7.ª Câmara de Direito Privado. Rel. Des. Ramon Mateo Junior. Julgado em: 28/11/2012).

<sup>170</sup> Há no STJ um importante julgado que condiciona a validade da sanção pecuniária ao condômino antissocial à prévia comunicação do infrator para que na AGC possa exercer seu direito de defesa:

EMENTA. DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE MULTA CONVENCIONAL. ATO ANTISSOCIAL (ART. 1.337, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL). FALTA DE PRÉVIA COMUNICAÇÃO AO CONDÔMINO PUNIDO. DIREITO DE DEFESA. NECESSIDADE. EFICÁCIA HORIZONTAL DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS. PENALIDADE ANULADA.

1. O art. 1.337 do Código Civil estabeleceu sancionamento para o condômino que reiteradamente venha a violar seus deveres para com o condomínio, além de instituir, em seu parágrafo único, punição extrema àquele que reitera comportamento antissocial, verbis: "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".

2. Por se tratar de punição imputada por conduta contrária ao direito, na esteira da visão civil-constitucional do sistema, deve-se reconhecer a aplicação imediata dos princípios que protegem a pessoa humana nas relações entre particulares, a reconhecida eficácia horizontal dos direitos fundamentais que, também, deve incidir nas relações condominiais, para assegurar, na medida do possível, a ampla defesa e o contraditório. Com efeito, buscando concretizar a dignidade da pessoa humana nas relações privadas, a Constituição Federal, como vértice axiológico de todo o ordenamento, irradiou a incidência dos direitos fundamentais também nas relações particulares, emprestando máximo efeito aos valores constitucionais. Precedentes do STF.

3. Também foi a conclusão tirada das Jornadas de Direito Civil do CJF: En. 92: Art. 1.337: As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo.

4. Na hipótese, a assembleia extraordinária, com quórum qualificado, apenas o recorrido pelo seu comportamento nocivo, sem, no entanto, notificá-lo para fins de apresentação de defesa. Ocorre que a gravidade da punição do condômino antissocial, sem nenhuma garantia de defesa, acaba por onerar consideravelmente o suposto infrator, o qual fica impossibilitado de demonstrar, por qualquer motivo, que seu comportamento não era antijurídico nem afetou a harmonia, a qualidade de vida e o bem-estar geral, sob pena de restringir o seu próprio direito de propriedade.

5. Recurso Especial a que se nega provimento.

(STJ – REsp. n.º 1.365.279 – SP. 4.ª Turma. Rel. Min. Luis Felipe Salomão. Julgado em: 25/8/2015).

Condomínio edilício - Situação criada por morador, sargento da Polícia Militar, que, reincidente no descumprimento das normas regulamentares, renova condutas anti-sociais, apesar da multa aplicada e que não e paga, construindo, com isso, clima de instabilidade ao grupo e uma insegurança grave, devido ao seu gênio violento e ao fato de andar armado no ambiente, por privilégio profissional - Adequação da tutela antecipada emitida para obrigá-lo a não infringir a convenção, sob pena de multa ou outra medida específica do § 5º, do art. 461, do CPC, inclusive o seu afastamento Interpretação do art. 1337, do CC - Não provimento.  
(TJSP – Agravo de Instrumento n.º 513.932-4/3. 4.ª Câmara de Direito Privado. Rel. Des. Ênio Santarelli Zuliani. Julgado em: 2/8/2007).

CONDOMÍNIO CONDÔMINO ANTISSOCIAL – EXCLUSÃO - POSSIBILIDADE. Requerida mantém grande acúmulo de sujeira em prédio de apartamentos Risco de incêndio SENTENÇA DE EXTINÇÃO, com fulcro no artigo 267, inciso VI, do Código de Processo Civil Sanções pecuniárias do art. 1.337 do Código Civil não esgotam as providências para fazer cessar a conduta ilícita do condômino Requerida utiliza da propriedade de maneira nociva aos demais condôminos Possibilidade de imposição de obrigação de não utilizar o imóvel RECURSO DO AUTOR PROVIDO, para julgar procedente a ação, vedando a Requerida de fazer uso direto do imóvel, com a desocupação em 60 dias (imóvel limpo e higienizado), sob pena de execução, arcando a Requerida com as custas e despesas processuais e honorários advocatícios dos patronos do Autor (fixados em R\$ 7.000,00), além da multa de 1% do valor da causa (a que foi atribuído o valor de R\$ 10.000,00) e de indenização de 20% do valor da causa, em decorrência da litigância de má-fé.  
(TJSP - Apelação n.º 0003122-32.2010.8.26.0079. 2.ª Câmara e Direito Privado. Rel. Des. Flávio Abramovici. Julgado em: 27/8/2013).

Condomínio edilício. Sanção de exclusão do condômino nocivo por reiterado comportamento antissocial. Ainda que em tese possível, solução depende do devido processo e da verificação de fatos muito graves, um e outro, na espécie, ausentes. Improcedência, posto que por motivo diverso. Deslinde mantido. Recurso desprovido.  
(TJSP – Apelação n.º 9158729-59.2009.8.26.0000. 1.ª Câmara de Direito Privado. Rel. Des. Cláudio Godoy. Julgado em: 10/9/2013).

OBRIGAÇÃO DE FAZER – EXCLUSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL SENTENÇA DE EXTINÇÃO, com fulcro nos artigos 267, incisos VI (impossibilidade jurídica do pedido e falta de interesse processual), do Código de Processo Civil Ausente a vedação ao pedido pelo ordenamento jurídico vigente Possibilidade de imposição de obrigação de não utilizar o imóvel Não comprovada a majoração do valor da multa até o limite estabelecido pelo artigo 1.337, parágrafo único, do Código Civil (“décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais”) Falta de interesse processual RECURSO DO AUTOR IMPROVIDO.  
(TJSP - Apelação n.º 0066319-24.2012.8.26.0100. 2.ª Câmara de Direito Privado. Rel. Des. Flávio Abramovici. Julgado em: 27/5/2014).

Interessante o julgado acima, pois condiciona a exclusão à aplicação ao máximo da multa prevista no caput do art. 1.337, do CC, ou seja, o décuplo do valor referente às contribuições condominiais. O Desembargador Flávio Abramovici sustenta em seu voto que:

[...] o afastamento do condômino do edifício é medida extremamente gravosa, que impede o exercício pleno do direito de posse/propriedade sobre a unidade residencial, devendo ser pleiteado apenas quando comprovada a insuportabilidade da vida em comum e a ineficácia das demais medidas aplicadas pelo condomínio.

Aprovada a aplicação de multa, “no valor de uma cota condominial”, pela assembleia geral extraordinária realizada em 28 de setembro de 2011 (fls.37/39), porém não comprovada a majoração do valor da multa até o limite estabelecido pelo artigo 1.337, parágrafo único, do Código Civil (“décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais”).

Destarte, porque não comprovada a necessidade da tutela jurisdicional (decorrente da inocuidade da sanção pecuniária aplicável ao condômino), correta a extinção, em razão da falta de interesse processual o que resulta no improvimento do recurso.

#### Outras decisões do TJSP:

Condomínio edilício. Postulada a exclusão de condômino que atenta contra a tranquilidade dos demais moradores do edifício. Medida drástica e extrema que exige situação verdadeiramente excepcional. Quanto aos danos morais, ocorre a ilegitimidade ativa do condomínio. Apelo não provido.

(TJSP - Apelação n° 0302989- 91.2009.8.26.0000. 10.ª Câmara de Direito Privado. Rel. Des. Roberto Maia. Julgado em 8/4/2014).

Condomínio edilício. Sanção de exclusão do condômino nocivo por reiterado comportamento antissocial. Ainda que em tese se a repute possível, solução depende do devido processo, com deliberação em assembleia e quórum qualificado, mas, na espécie, ausentes. Improcedência. Deslinde mantido. Recurso desprovido.

(TJSP – Apelação n.º 0036157-42.2012.8.26.0554. 1.ª Câmara de Direito Privado. Rel. Des. Claudio Godoy. Julgado em: 29/09/2014).

#### Decisão favorável do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná:

Apelação Cível. Condomínio edilício vertical. Preliminar. Intempestividade. Inocorrência. Apelo interposto antes da decisão dos embargos. Ratificação. Desnecessidade. Exclusão de condômino nocivo. Limitação do direito de uso/habitação, tão-somente. Possibilidade, após esgotada a via administrativa. Assembleia geral realizada. Notificações com oportunização do contraditório. Quorum mínimo respeitado (3/4 dos condôminos). Multa referente ao décuplo do valor do condomínio. Medida insuficiente. Conduta antissocial contumaz reiterada. Graves indícios de crimes contra a liberdade sexual, redução à condição análoga a de escravo. Condômino que aliciava candidatas a emprego de domésticas com salários acima do mercado, mantendo-as presas e incomunicáveis na unidade condominial. Alta rotatividade de funcionárias que, invariavelmente saiam do emprego noticiando maus tratos, agressões físicas e verbais, além de assédios sexuais entre outras acusações. Retenção de documentos. Escândalos reiterados dentro e fora do condomínio. Práticas que evoluíram para investida em moradora menor do condomínio, conduta antissocial inadmissível que impõe provimento jurisdicional efetivo. Cabimento. Cláusula geral. Função social da propriedade. Mitigação do direito de uso/habitação. Dano moral. Não conhecimento. Matéria não deduzida e tampouco apreciada. Honorários sucumbenciais fixados em R\$ 6.000,00 (seis mil reais). Manutenção. Peculiaridades do caso concreto. Sentença mantida. Recurso desprovido.

(TJPR – Apelação n.º 957.743-1. 10.ª Câmara Cível. Rel. Des. Arquelau Araujo Ribas. Julgado em: 13/12/2012).

Desisões favoráveis do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXCLUSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL. TUTELA ANTECIPADA. DEFERIMENTO. POSSIBILIDADE.

Verossimilhança dos fatos alegados, tendo em vista que o agravado comprova, de forma inequívoca, o comportamento antissocial do demandado a impedir a convivência pacífica com os demais moradores. Receio de dano irreparável ou de difícil reparação, uma vez que a permanência do réu no condomínio coloca em risco à segurança e à integridade dos demais moradores. Manutenção da decisão que deferiu a tutela antecipada de exclusão do condômino, nos termos do art. 273, I, do CPC. NEGARAM SEGUIMENTO ao recurso, por decisão monocrática.

(TJRS – Agravo de Instrumento n.º 0238769-64.2015.8.21.7000. 18.ª Câmara Cível. Rel. Des. Nelson José Gonzaga. Julgado em: 12/8/2015)

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. DIREITO CIVIL. COISAS. PROPRIEDADE. Exclusão do condômino nocivo. Impossibilidade convivência pacífica ante a conduta anti-social do condômino. APELO NÃO PROVIDO. UNÂNIME.

(TJRS – Apelação n.º 70036235224. 17.ª Câmara Cível. Rel. Des. Bernadete Coutinho Friedrich. Julgado em: 15/7/2010).

A Desembargadora Bernadete Coutinho Friedrich, em seu voto assim fundamenta a exclusão (que no caso foi uma ordem de afastamento e proibição de uso):

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

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

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

Veja que o Conselho da Justiça Federal, coordenado pelo Min. Ruy Rosado de Aguiar, na sua V Jornada de Direito Civil, realizada entre os dias 8 e 10 de novembro de 2011, firmou o importantíssimo enunciado sobre a questão:

Enunciado 508 - Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, da CRFB e 1.228, § 1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2º, do CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a

propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal.

Enfim, espera-se que os tribunais superiores, com o lumiar do novel ordenamento processual civil, especialmente em atendimento ao seu art. 926, possam uniformizar a sua jurisprudência acerca da exclusão do condômino antissocial no condomínio edilício. Pois, como ensina Antonio Pereira Gaio Junior, “nada nega tanto a igualdade quanto dar a quem já teve um direito violado ou sofre iminente ameaça de tê-lo, uma decisão em desacordo com o padrão de racionalidade já definido pelo Poder Judicante em querelas verdadeiramente idênticas” (2016, p. 3). Nesta esteira, Luiz Guilherme Marioni e Daniel Mitidiero quando afirmam que “Não há Estado Constitucional e não há mesmo Direito no momento em que casos idênticos recebem diferentes decisões do Poder Judiciário. Insulta o bom senso que decisões judiciais possam tratar de forma desigual pessoas que se encontram na mesma situação”. (2010, p. 17-18).

## 5 Conclusão

O condomínio edilício é uma inegável realidade da vida urbana, especialmente nas metrópoles e grandes cidades, por se apresentar como uma solução arquitetônica, econômica e social para o aproveitamento racional do espaço urbano, face ao adensamento populacional.

A vida condominial, em razão da forçada proximidade de convívio que impõe aos condôminos, é campo fértil para a contenda. Exige dos comunheiros um alto grau de tolerância e urbanidade, algo que na prática é dificilmente verificável, levando-se em conta a totalidade dos coproprietários, possuidores e detentores nela envolvidos.

Assim, o Estado tem interesse na disciplina da propriedade horizontal. Tanto é que em vários casos as normas reguladoras do condomínio são de ordem pública e cogentes, ou seja, o interesse social prevalece sobre o individual, a ponto de não permitir que a livre convenção das partes envolvidas possa disciplinar em sentido contrário, como ocorre no caso do seguro obrigatório de incêndio; na necessidade de quorum qualificado, nunca inferior ao previsto em lei, para a tomada de determinadas decisões; a observância do correto procedimento nas convocações para as assembleias, etc.

A disciplina normativa da propriedade horizontal no Brasil começou com o Decreto n.º 5.481 de 25 de junho de 1928, posteriormente alterado pelo Decreto-Lei n.º 5.234/43 e pela Lei n.º 285/48. Mas, a primeira grande regulamentação do instituto se deu com a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Atualmente, a matéria também é regida, em maior parte, pela Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, o Código Civil Brasileiro. Defende-se aqui, pelas razões expostas às páginas 27 a 29, a derrogação, pelo Código Civil, apenas das normas conflitantes da lei n.º 4.591/64 com o *Codex*.

Um notável avanço trazido pelo Código Civil foi a possibilidade da cominação de duras multas aos condôminos e possuidores descumpridores dos deveres legais e convencionais do condomínio, e, especialmente, àqueles que, em razão de reiterada conduta antissocial, gerem incompatibilidade de convívio com os demais condôminos, normas dispostas nos seus arts. 1.336 e 1.337.

O parágrafo único do art. 1.337, do CC, introduz ao instituto o conceito jurídico indeterminado *conduta antissocial*, de proposital vagueza, como prediz a boa técnica, a fim de permitir ao julgador a justa complementação de sentido conforme o caso concreto caso concreto. Segundo o dispositivo, a má conduta, reiterada, causadora do permanente mal estar de convívio social, poderá ser sancionada com multa correspondente ao décuplo das

obrigações condominiais, sem prejuízo das perdas e danos apurados, conforme a deliberação da assembleia que conte com os votos de, no mínimo, 3/4 (três quartos) da comunidade condominial restante. Embora não esteja explícito na norma, o princípio da ampla defesa deve ser observado em favor do condômino considerado antissocial, sob pena de nulidade da deliberação.

A maior crítica que se faz ao dispositivo é por ele não explicitamente confirmar a exclusão do condômino antissocial, sanção prevista em inúmeras legislações alienígenas (como na argentina, na venezuelana, na espanhola, na suíça, na alemã, etc.). Fica implícita a exclusão no parágrafo único do art. 1.337, *fine*, com o texto “até ulterior deliberação da assembleia”, quando, segundo alguns juristas, inócua a multa, poderia-se deliberar sobre a ação de exclusão do infrator.

De fato, a sanção pecuniária pode não surtir efeitos sobre um condômino abastado, ou um que se considere antissocial pela indevida exploração econômica de sua unidade, atividade esta que o capacite plenamente a arcar com as multas impostas. Ademais, não é por meio da arrecadação das multas que a incompatibilidade de convívio se resolve. Assim, há aqui um problema a ser enfrentado pelo jurista que se interesse pelo estudo da copropriedade edilícia.

Todas as questões acima descritas foram postas por esta dissertação, quando das considerações sobre o condomínio edilício.

Após, seguiu-se a uma abordagem sobre o direito de propriedade, suas definições, natureza jurídica, teorias explicativas e perspectiva histórico-normativa do seu desenvolvimento. Em apertada síntese, foi visto que o direito de propriedade disciplina um aspecto socioeconômico do homem, que visa ao atendimento de necessidades, que vão das mais básicas (abrigo, segurança, etc.) às de *status* social e realização pessoal. Como produto históricocultural, não possui características de universalidade e imutabilidade. É relativa, conforme as mudanças ditadas pela ordem econômica, política e sociocultural de seu tempo. Assim, a propriedade contemporânea brasileira se caracteriza pela ruptura e transição do modelo liberal-burguês do séc. XIX, onde a predominância das notas de individualidade e absolutismo se faz sentir, para uma propriedade-função, onde o titular do direito não apenas exerce seu domínio *erga omnes*, mas está obrigado socialmente a exercer seu direito sobre a coisa em consonância com as expectativas sociais de uma válida utilização.

O desenvolvimento do tema passa, finalmente, pela análise da viabilidade jurídica da exclusão condominial, ao discorrer sobre o condômino antissocial e o problema de sua conduta, e a experiência da suma sanção no direito estrangeiro. Ao examinar a possibilidade do afastamento do condômino no direito brasileiro, foi discorreu-se sobre a necessidade de

uma hermenêutica civil-constitucional, haja vista a omissão legislativa e o fato da exclusão tocar em pontos constitucionalmente sensíveis, como a restrição do direito de moradia e de propriedade, considerados fundamentais para a promoção da dignidade da pessoa humana. Assim, o imperativo da função social da propriedade e a proibição legal da conduta abusiva no exercício do domínio formam os principais argumentos jurídicos para a fundamentação da exclusão do condômino antissocial no condomínio edilício, como visto por ocasião da exposição da atualidade do tema na doutrina e na jurisprudência nacionais.

Por todo o exposto, é de concluir-se que:

1. É juridicamente possível a exclusão do condômino no condomínio edilício.
2. A exclusão pode se dar tanto pelo afastamento temporário quanto pela definitiva exclusão do condômino antissocial. No primeiro caso, há a restrição absoluta e temporária do direito de uso (*ius utendi*) de sua unidade imobiliária. No segundo caso, a extinção da condição de condômino pela alienação forçada (judicial ou extrajudicial) de sua (s) unidade (s) autônoma (s).
3. Somente ao condômino considerado antissocial é que se deve aplicar a sanção de exclusão. A antissocialidade deve antes ser aferida objetivamente, pela constatação das seguintes condições: a) violação reiterada dos deveres legais e convencionais, que afrontem direitos individuais e coletivos, como o sossego, a segurança e a saúde, bem como atentem contra a moral e os bons costumes; b) declarada incompatibilidade de convivência com o condômino antissocial, pela comunidade condominial.
4. A exclusão do condômino antissocial somente deve ocorrer quando a cominação da multa estipulada no parágrafo único do art. 1.337, do Código Civil, tiver se mostrado ineficaz para a solução do problema. Recomenda-se, ainda, a prévia alteração da convenção de condomínio, admitindo a exclusão do condômino antissocial como sanção derradeira.
5. Assim, uma nova assembleia (a dita *ulterior*, no *fine* do par. único do art. 1.337, do CC) deverá ser convocada para a deliberação da propositura de ação judicial para a exclusão. Esta assembleia deverá ser convocada nos termos da convenção condominial, e igualmente deverá observar o quórum mínimo de 3/4 (três quartos) da comunidade de condôminos restantes para a deliberação.
6. A pessoal convocação do condômino infrator, conforme o edital de convocação que deverá pautar a exclusão como objeto de discussão, é condição de validade da decisão assemblear. Também o é a ampla defesa a ser assegurada ao condômino, ou a seu representante, durante toda a condução da sessão assemblear.

7. A exclusão condominial deve ser entendida como *ultima ratio*, medida derradeira e excepcional para a solução do grave problema de convivência no condomínio.

8. Deliberada a exclusão, esta poderá ser intentada por meio de juízo arbitral, quando a convenção dispuser de cláusula compromissória, ou pelo poder judiciário.

9. Por ser menos gravosa ao réu, a sanção de afastamento deverá ser preferencialmente aplicada. Não sendo, ainda sim, suficiente, recomenda-se a alienação da unidade em hasta pública e a ordem de afastamento do condomínio, sob a pena de crime de desobediência.

10. As custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da ação judicial, a ser intentada com fulcro nos arts. 497; 303, *caput*, e 536, § 1.º, do novel Código de Processo Civil, deverão ser considerados despesas ordinárias de condomínio.

11. Têm legitimidade para a propositura da ação o síndico, por força da lei (art. 1.348, CC e art. 75, XI, CPC) e da convenção, e qualquer condômino ou possuidor interessado na causa, no caso de omissão daquele.

12. São fundamentos jurídicos para a exclusão do condômino antissocial: a) o descumprimento da função social da propriedade (art. 5.º, XXIII, CF/88). A função social é elemento intrínseco do próprio direito de propriedade, de modo que a não verificação de seu cumprimento torna ilegítima a propriedade. b) A proibição do abuso de direito (art. 187, CC).

13. A exclusão temporária (afastamento) do condômino antissocial não viola o direito de propriedade, uma vez que implica somente numa restrição temporária ao direito de uso, em razão da necessidade da proteção de outro direito fundamental dos demais condôminos, o direito à paz. O coproprietário ainda conserva consigo os direitos de fruir, dispor e reivindicar sua unidade imobiliária. O mesmo raciocínio se aplica ao direito fundamental de moradia.

14. A exclusão definitiva é possível pela aplicação do princípio da função social da propriedade, e por se tratar de direito real disponível, pelo princípio da autonomia da vontade, quando prevista a cláusula de exclusão na convenção de condomínio.

Enfim, em um momento que o valor de inclusão afeta o direito em sua normogênese e aplicação, a defesa da exclusão pode soar mal, indicando certa incoerência com o sistema jurídico. Todavia, isto não passa de senso comum, pois os mecanismos de inclusão são aplicáveis àqueles que involuntariamente se encontram em situação desigualdade, enquanto que, no caso em estudo, a exclusão é um meio excepcional de defesa da coletividade, contra atos injustos e voluntários, praticados pelo condômino antissocial. A exclusão condominial deve ser precedida de outras formas mais brandas de sanção, observando-se sempre o direito do infrator à ampla defesa e ao contraditório.

## Referências

AABIC. **Estado de São Paulo tem mais de 55 mil condomínios**. Disponível em: <<http://aabic.com.br/informacoes/release/exibir/?id=105>>. Acesso em: 20 dez. 2015.

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. 6. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006.

AGUIAR, Ruy Rosado de (coord.). **Jornadas de direito civil I, II, III, IV e V**: enunciados aprovados. Brasília: Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, 2012.

ALEMANHA. **Wohnungseigentumsgesetz**. Disponível em: <<https://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/woeigg/gesamt.pdf>>. Acesso em: 2 fev. 2016.

AMARAL, Francisco. **Direito Civil**: introdução. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 1998.

AMORIM, José Roberto Neves; ELIAS FILHO, Rubens Carmo (coord). **Direito imobiliário**: questões contemporâneas. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008.

ANGELOZZI, Gilberto. **História do direito no Brasil**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2009.

ARGENTINA. **Ley de propiedad horizontal**. Disponível em: <<http://www.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/45000-49999/46362/norma.htm>>. Acesso em: 4 de fev. 2016.

ARQUIVO MARXISTA NA INTERNETE. **A Nova Constituição Soviética**. <<https://www.marxists.org/portugues/stalin/biografia/ludwig/constituicao.htm>>. Acesso em: 3 fev. 2016.

ARRUDA ALVIM, Eduardo; ALVIM, Angélica Arruda; SCACIOTA, Gianpaulo. Do condomínio edilício: da obrigação propter rem e do condômino antissocial. In: **Revista autônoma de Direito Privado**, Curitiba, Juruá, n. 4, p. 367-380, jul./set. 2007.

AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em edificações no novo código civil comentado**. Rio de Janeiro: Renovar, 2004.

AVVAD, Pedro Elias. **Direito Imobiliário**: teoria geral e negócios imobiliários. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2009.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. Condomínio edilício e exclusão do condômino nocivo. In: **Revista Magister do Direito Civil e Processual Civil**, Porto Alegre, n. 27, p. 49-60, nov./dez. 2008.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das coisas**. 4. ed. atual. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1956. v.1.

BOBBIO, Norberto. **Teoria do ordenamento jurídico**. Trad. Ari Marcelo Solon. São Paulo: Edipro, 2011.

BOULOS, Daniel Martins. **Abuso do direito no novo código civil**. São Paulo: Método, 2006.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp 1.200.112 / RJ, 2.<sup>a</sup> turma, Rel. Min. Castro Meira. Julgado: 07/08/2012. **Consulta Online**. Disponível em: <<https://www.stj.jus.br>>. Acesso em: 10 jan. 2016.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp. n.º 1.365.279 – SP. 4.<sup>a</sup> Turma. Rel. Min. Luis Felipe Salomão. Julgado em: 25/8/2015. **Consulta Online**. Disponível em: <<https://www.stj.jus.br>>. Acesso em: 10 jan. 2016.

BRITO, Rodrigo Azevedo Toscano de. Contornos do condomínio edilício no novo Código Civil. In: **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 53, p. 61-67, jul./dez. 2002.

BRUNNER, Heinrich. **Historia del derecho germánico**. Trad. José Luis Álvarez López. Barcelona: Editorial Labon, 1936.

CALVET DE MAGALHÃES, Theresa. A atividade humana do trabalho [labor] em Hannah Arendt. p. 1-53 Disponível em: [https://www.academia.edu/10640603/The\\_Human\\_Activity\\_of\\_Labor\\_in\\_Hannah\\_Arendt\\_Portuguese\\_version\\_](https://www.academia.edu/10640603/The_Human_Activity_of_Labor_in_Hannah_Arendt_Portuguese_version_). Acesso em : 29 jan. 2016.

CAMARA, Hamiton Quirino. **Condomínio Edifício**: manual prático com perguntas e respostas. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004.

CAMPOS BATALHA, Wilson de Souza. **Loteamentos e condomínio**. Rio de Janeiro: Freitas bastos, 1959. v. 2.

CARAMELO, Gustavo; HERRERA, Marisa; PICASSO, Sebastián (Orgs.). **Código Civil y Comercial de la nación comentado**. Buenos Aires: Infojus, 2015. v. 4.

CARDOSO, Sonia de Mello. **A função social da propriedade urbana**. Revista de Ciências Jurídicas, v. 3, n. 2, p. 307-326, 1999.

CARPENA, Heloísa. O abuso do direito no código de 2002: relativização de direitos na ótica civil-constitucional. In: TEPEDINO, Gustavo (Coord.). **A parte geral do novo código civil**: estudos na perspectiva civil-constitucional. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2007.

CARVALHO, José Luiz T. de. **Condomínio Legal**. Rio de Janeiro: Espaço Jurídico, 2005.

CASTRO, Flávia Lages. **História do Direito**: geral e Brasil. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2003.

CHALHUB, Melhim Namem. **Direitos reais**. 2. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

CHILE. **Código Civil de Chile**. Disponível em: <[http://www.oas.org/dil/esp/Codigo\\_Civil\\_Chile.pdf](http://www.oas.org/dil/esp/Codigo_Civil_Chile.pdf)>. Acesso em: 4 fev. 2016.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL: CJF – ENUNCIADOS. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/>> Acesso em 28 jan. 2016.

CORTIANO JUNIOR, Eroulths. **O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas**: uma análise do ensino do direito de propriedade. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

COSTA RICA. **Ley reguladora de la propiedad en condominio**. Disponível em: <[http://ijj.ucr.ac.cr/sites/default/files/documentos/ley\\_reguladora\\_de\\_la\\_propiedad\\_en\\_condominio.pdf](http://ijj.ucr.ac.cr/sites/default/files/documentos/ley_reguladora_de_la_propiedad_en_condominio.pdf)>. Acesso em: 3 fev. 2016.

CRETELLA JÚNIOR, José. **Curso de direito romano**: o direito romano e o direito civil brasileiro. 24. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

DANTAS, San Tiago. **Programa de direito civil III**. 3. ed. Rio de Janeiro: Rio, 1984.

DINIZ, Maria Helena. **Conflito de normas**. São Paulo: Saraiva, 1998.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. 24. ed. São Paulo, 2009. v. 4.

DUCOS, Michèle. **Roma e o direito**. Trad. Silvia Sarzana e Mário Pugliesi Netto. São Paulo: Madras, 2007.

DUGUIT, Léon. **Fundamentos do direito**. Tradução Márcio Pugliesi. São Paulo: Martin Claret, 2009.

DUGUIT, León. **Las transformaciones generales del derecho privado desde el código de Napoleón**. 2. ed. Trad. Carlos G. Posada. Madri: Francisco Beltran Librería Española y Extranjera, [s.d.].

DWORKIN, Ronald. **Levando os direitos a sério**. Trad. Nelson Boeira. São Paulo: Martins Fontes, 2002.

ENGLISH, Karl. **Introdução ao pensamento jurídico**. Trad. J. Baptista Machado. 6. ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1988.

ESPAÑA. **Código Civil español**. Disponível em: <<http://civil.udg.es/normacivil/estatal/cc/indexcc.htm>>. Acesso em: 29 dez. 2015.

ESPAÑA. **Ley de propiedad horizontal**. Disponível em: <<http://www.comunidades.com/legislacion/comunidades/ley-de-propiedad-horizontal/>>. Acesso em: 2 fev. 2016.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direito civil**: teoria geral. 7. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008.

FARIAS, Valter Nazareno. A função social da propriedade como cláusula geral. **Revista de Direito Privado**, São Paulo, ano 8, n. 32, p. 287-386, out. / dez. 2007.

FERREIRA, Pinto. **Curso de direito agrário**. São Paulo: Saraiva, 1994.

FERRAZ Jr., Tércio Sampaio. **Introdução ao estudo do direito**: técnica, decisão, dominação. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2012.

FRAGA, Thelma Araújo Esteves; MELLO, Cleyson de Moraes. **Condomínio**. 2. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2005.

FRANÇA. **Code Civil**. Disponível em: <[https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=D70FCDA427BF12244CE28FCAB0D2DE5F.tpdila16v\\_1?idSectionTA=LEGISCTA000006117904&cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20160113](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=D70FCDA427BF12244CE28FCAB0D2DE5F.tpdila16v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006117904&cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20160113)>. Acesso em: 4 fev. 2016.

FRANCO, J. Nascimento. **Condomínio**. 5. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005.

G1. **Quase 60% dos domicílios possuem algum dispositivo de segurança**. Disponível em: <<http://g1.globo.com/brasil/noticia/2010/12/quase-60-dos-domicilios-possuem-algum-dispositivo-de-seguranca.html>>. Acesso em: 27 dez. 2015.

GAIO JÚNIOR, Antonio Pereira. **O conceito de precedentes no novo CPC**. Disponível em: <[http://www.gaiojr.adv.br/artigos/o\\_conceito\\_de\\_precedentes\\_no\\_novo\\_cpc](http://www.gaiojr.adv.br/artigos/o_conceito_de_precedentes_no_novo_cpc)>. Acesso em: 2 jan. 2016.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da (Coord). **Função Social no direito civil**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

GASTALDI, J. Petrelli. **Elementos de economia política**. 4. ed. ampl. atual. São Paulo: Saraiva, 1968.

GILISSEN, John. **Introdução histórica ao direito**. Trad. António Manuel Hespanha e L. Manuel Macaísta Malheiros. 7. ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2013.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

GOMES, Orlando. **Introdução ao direito civil**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

HERKENHOFF, João Baptista. **Como aplicar o direito**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

HOBBS, Thomas. **Leviatã** – ou matéria, forma e poder de um estado eclesiástico e civil. Trad. Alex Marins. São Paulo: Martin Claret, 2002.

HOBBSAWM, Eric. Do feudalismo para o capitalismo. In: SWEEZY, Paul; et al. **A transição do feudalismo para o capitalismo**: um debate. Trad. Isabel Didonet. 5. ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1977.

HONDURAS. Decreto n.º 164-2012 – Ley de propiedad en condominio. Disponível em: <<http://www.congresonacional.hn/transparencia/imagenes/leyes/2012/DecretoNo1642012.pdf>>. Acesso em: 3 fev. 2016.

HUBERMAN, Leo. **História da riqueza do homem**. Trad. Waltensir Dutra. 17. ed. Rio de Janeiro: Zahar, 1981.

HUMBERT, Georges Louis Hage. **Direito urbanístico e função socioambiental da propriedade imóvel urbana**. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2009.

KARPAT, Gabriel. **Condomínio: orientação & prática**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

KELSEN, Hans. Teoria pura do direito. Trad. João Baptista Machado. São Paulo: Martins Fontes, 2012.

ITÁLIA. **II Codice Civile Italiano**. Disponível em: <[http://www.jus.unitn.it/cardozo/obiter\\_dictum/codciv/Lib3.htm](http://www.jus.unitn.it/cardozo/obiter_dictum/codciv/Lib3.htm)>. Acesso em: 4 fev. 2016.

JHERING, Rudolf von. **A evolução do Direito**. Trad. Abel d'Azevedo. Lisboa: José Bastos & Cia Editores, 1963.

JUNQUEIRA, André Luiz. Invalidação de assembleias de condomínio. **Revista de Direito Privado**, São Paulo, ano 9, n. 34, p. 12-39, abr. / jun. 2008.

LEITE, Gisele. Esclarecimentos sobre condomínio. **Revista Bonijuris**, Curitiba, ano 20, n. 535, p. 19-23, jun. 2008.

LEVADA, Cláudio Antonio Soares. Responsabilidade civil por abuso do direito. In: Revista dos Tribunais, v. 661, ano 79, nov. 1990. p. 37-43.

LEVENHAGEN, Antônio José de Souza. **Código civil: comentários didáticos (direito das coisas)**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 1996. v. 3.

LARENZ, Karl. **Metodologia da ciência do direito**. Trad. José Lamego. 3. ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1997.

LIMA, Dilson Machado de. **A lei de condomínio e sua aplicação: anotações sobre o novo código civil**. 2. ed. Belo Horizonte: Líder, 2003.

LIMA, Hermes. **Introdução à ciência do direito**. 7. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1954.

LIRA, Ricardo Pereira. **Elementos de direito urbanístico**. Rio de Janeiro: Renovar, 1991.

LOCKE, John. **Segundo tratado sobre o governo civil: ensaio sobre a origem, os limites e os fins verdadeiros do governo civil**. Trad. Magda Lopes e Marisa Lobo da Costa. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2001.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 8. ed. ver. atual. São Paulo: RT, 2003.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. **A propriedade como relação jurídica complexa**. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

MACHADO, João Ferreira; ARAÚJO, Edson José de. **Como administrar um condomínio**. 2. ed. Goiânia: AB, 2004.

MAGALHÃES FILHO, Glauco Barreira. **Hermenêutica jurídica clássica**. 3. ed. Florianópolis: Conceito Editorial, 2009.

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. ver. atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. O condomínio edilício no novo código civil. *Revista do advogado*, São Paulo, SP, ano 22, n.º 68, Dez. 2002.

MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **Condomínio Edilício**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

MARCHI, Eduardo C. Silveira. **A propriedade horizontal no direito romano**. 2. ed. São Paulo: Quartier Latin, 2003.

MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. **O projeto do CPC**: críticas e propostas. São Paulo: RT, 2010.

MARTIGNETTI, Giuliano. Propriedade. In: BOBBIO, Norberto; MATTEUCI, Nicola; PASQUINO, Gianfranco (coords). **Dicionário de política**. 7. ed. Brasília: UNB, 1998, v. 2, p. 1.021-1.035.

MARTINS-COSTA, Judith. O direito privado como um “sistema em construção”: as cláusulas gerais no projeto do código civil brasileiro. In: **Revista de informação legislativa**, v. 35, n.º 139, p. 5-22, jul./set. 1998.

MAXIMILIANO, Carlos. **Condomínio**. 4. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1956.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir**. 9. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2005.

MELLO, Cleyson de Moraes. **Condomínio**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2012.a.

MELLO, Cleyson de Moraes. **Curso de direito civil**: direito das coisas. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2009.

MELLO, Cleyson de Moraes. **Locação e despejo**: comentários à lei 8.245/91 com as alterações da lei 12.112/09: jurisprudências, legislação e súmulas. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2012.b.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas**. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Legitimação de posse**: dos imóveis urbanos e o direito à moradia. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008.

MÉXICO. **Constituição mexicana de 1917**. Disponível em: <[http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/cpeum/CPEUM\\_orig\\_05feb1917.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/cpeum/CPEUM_orig_05feb1917.pdf)>. Acesso em: 4 fev. 2016.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Tratado de direito predial**. Rio de Janeiro: José Konfino, 1947. v. 1.

MIRANDA, Martinho Neves. A possibilidade jurídica de exclusão do condômino antissocial. In: **Revista da EMERJ**, v. 13, nº 49, p. 211 – 227, 2010.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil**. 39. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. v. 3.

MORAN, Maria Regina Pagetti. **Exclusão do condômino nocivo: teoria, prática e jurisprudência**. São Paulo: Led, 1996.

MORSELLO, Marco Fábio. O condômino antissocial sob a perspectiva civil-constitucional. In: **Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**. São Paulo, v. 109, p. 171-186, jan./dez. 2014.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 4. ed. Rio de Janeiro: 2010. v. 4.

NADER, Paulo. **Introdução ao estudo do direito**. 35. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

NÓBREGA, Vandick Londres da. **História e Sistema do Direito Privado Romano**. 3 ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1962.

ONFRAY, Michel. **Cinismos**, retratos de los filósofos llamados perros. Trad. Alcira Bixio. Buenos Aires: Paidós, 2002.

PARANÁ. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Apelação n.º 957.743-1. 10.ª Câmara Cível. Rel. Des. Arquelau Araujo Ribas. Julgado em: 13/12/2012. **Consulta Online**. Disponível em: <<https://www.tjsp.jus.br>>. Acesso em: 10 jan. 2016.

PATLAGEAN, Évelyne. Bizâncio: séculos x-xi. In: VEYNE, Paul (Org.). **História da vida privada: do império romano ao ano mil**. Trad. Hildegard Feist. São Paulo: Companhia das Letras, 2009. v. 1, p. 533-562.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 20 ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2009. v.4.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 13 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999. v.4.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Propriedade horizontal**. Rio de Janeiro: Forense, 1961.

PEREIRA, José Edgard Penna Amorim. **Perfis constitucionais das terras devolutas**. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das coisas**. 6. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1956.

PIPES, Richard. **Propriedade e liberdade**. Trad. Luiz Guilherme B. Chaves e Carlos Humberto P. D. da Fonseca. Rio de Janeiro: Record, 2001.

PORTUGAL. **Código Civil português**. Disponível em: <[http://www.stj.pt/ficheiros/fpstjptlp/portugal\\_codigocivil.pdf](http://www.stj.pt/ficheiros/fpstjptlp/portugal_codigocivil.pdf)>. Acesso em: 4 fev. 2016.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Apelação n.º 0042255-53.2009.8.19.0001. 8.ª Câmara Cível. Rel. Des. Ana Maria Oliveira. Julgado em: 28/9/2010. **Consulta Online**. Disponível em: <<https://www.tjrj.jus.br>>. Acesso em: 12 jan. 2016.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Apelação n.º 0009873-65.2009.8.19.0208. 7.ª Câmara Cível. Rel. Des. André Andrade. Julgado em: 12/05/2010. **Consulta Online**. Disponível em: <<https://www.tjrj.jus.br>>. Acesso em: 13 jan. 2016.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Apelação n.º 0032288-57.2004.8.19.0001 – 2.ª Câmara Cível, Rel. Des. Carlos Eduardo da Rosa da Fonseca Passos – Julgamento em: 21/05/2008. **Consulta Online**. Disponível em: <<https://www.tjrj.jus.br>>. Acesso em: 13 jan. 2016.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Apelação n.º 0004047-81.2001.8.19.0000. 10.ª Câmara Cível, Rel. Des. Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento. Julgamento em: 08/10/2002. **Consulta Online**. Disponível em: <<https://www.tjrj.jus.br>>. Acesso em: 13 jan. 2016.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Apelação n.º 0098340-64.2006.8.19.0001 (2008.001.11091). 10.ª Câmara Cível. Rel. Des. Edson Vasconcelos. Julgamento em: 16/4/2008. **Consulta Online**. Disponível em: <<https://www.tjrj.jus.br>>. Acesso em: 13 jan. 2016.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. Agravo de Instrumento n.º 0238769-64.2015.8.21.7000. 18.ª Câmara Cível. Rel. Des. Nelson José Gonzaga. Julgado em: 12/8/2015. **Consulta Online**. Disponível em: <<https://www.tjsp.jus.br>>. Acesso em: 12 jan. 2016.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. Apelação n.º 70036235224. 17.ª Câmara Cível. Rel. Des. Bernadete Coutinho Friedrich. Julgado em: 15/7/2010. **Consulta Online**. Disponível em: <<https://www.tjsp.jus.br>>. Acesso em: 12 jan. 2016.

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

RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 28 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2002.

ROUSSEAU, Jean-Jacques. **Discurso sobre a origem e o fundamento da desigualdade dos Homens**. Trad. J. A. Barbosa Correa. Rio de Janeiro: Editora Rio, [s.d.].

RUGGIERO, Biasi. **Questões Imobiliárias**. São Paulo: Saraiva, 1997.

RYAN, Alan. **A propriedade**. Trad. M. F. Gonçalves de Azevedo. Lisboa: editorial Estampa, 1988.

SACCO, Rodolfo. **Antropologia jurídica**: contribuição para uma macro-história do direito. Trad. Carlos Alberto Dastoli. São Paulo: Martins Fontes, 2013.

SALGUEIRO, Ângela dos Anjos; et All. **Ordenações filipinas on-line**, set. 2015. Disponível em: <<http://www.ci.uc.pt/ihti/proj/filipinas/11p161.htm>>. Acesso em: 10 set. 2015.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Agravo de Instrumento n.º 513.932-4/3. 4.ª Câmara de Direito Privado. Rel. Des. Ênio Santarelli Zuliani. Julgado em: 2/8/2007. **Consulta Online**. Disponível em: <<https://www.tjsp.jus.br>>. Acesso em: 12 jan. 2016.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação n.º: 0135761-28-2008-8-26-0000, 7.ª Câmara de Direito Privado. Rel. Des. Ramon Mateo Junior. Julgado em: 28/11/2012. **Consulta Online**. Disponível em: <<https://www.tjsp.jus.br>>. Acesso em: 12 jan. 2016.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação n.º 0003122-32.2010.8.26.0079. 2.ª Câmara e Direito Privado. Rel. Des. Flávio Abramovici. Julgado em: 27/8/2013. **Consulta Online**. Disponível em: <<https://www.tjsp.jus.br>>. Acesso em: 12 jan. 2016.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação n.º 9158729-59.2009.8.26.0000. 1.ª Câmara de Direito Privado. Rel. Des. Claudio Godoy. Julgado em: 10/9/2013. **Consulta Online**. Disponível em: <<https://www.tjsp.jus.br>>. Acesso em: 12 jan. 2016.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação n.º 0066319-24.2012.8.26.0100. 2.ª Câmara de Direito Privado. Rel. Des. Flavio Abramovici. Julgado em: 27/5/2014. **Consulta Online**. Disponível em: <<https://www.tjsp.jus.br>>. Acesso em: 12 jan. 2016.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação n.º 0302989-91.2009.8.26.0000. 10.ª Câmara de Direito Privado. Rel. Des. Roberto Maia. Julgado em: 8/4/2014. **Consulta Online**. Disponível em: <<https://www.tjsp.jus.br>>. Acesso em: 12 jan. 2016.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação n.º 0036157-42.2012.8.26.0554. 1.ª Câmara de Direito Privado. Rel. Des. Claudio Godoy. Julgado em: 29/09/2014. **Consulta Online**. Disponível em: <<https://www.tjsp.jus.br>>. Acesso em: 12 jan. 2016.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário**: teoria e prática. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

SHAPIRO, Harry L. (Org.). **Homem, cultura e sociedade**. Trad. Robert Coracy. 2. ed. São Paulo: Martins fontes, 1982.

SILVA, De Plácido e. **Vocabulário Jurídico**. 17 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**. 17. ed. São Paulo: Malheiros, 2000.

SIMÕES, Geraldo Beire. **Questões controvertidas de locação e condomínio**. Rio de Janeiro: Renovar, 1997.

SUÍÇA. **Code Civil suisse**. Disponível em: < <https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19070042/201407010000/210.pdf>>. Acesso em: 2 fev. 2016.

TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. **Direito civil: direito das coisas**. 2. ed. São Paulo: Método, 2009. v. 4.

TEPEDINO, Gustavo. A função social da propriedade e o meio ambiente. **Revista Trimestral de Direito Civil – RTDC**, Rio de Janeiro, ano 10, v. 37, p. 127-148, jan. / mar. 2009.

TEPEDINO, Gustavo. **Temas de direito civil**. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. **Código civil interpretado: conforme a Constituição da República**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2007, v. 1.

TORRES, Marcos Alcino. Impacto das novas ideias na dogmática do direito de propriedade. A multiplicidade dominial. In: MOTA, Maurício; TORRES, Marcos Alcino (Orgs). **Transformações do direito de propriedade privada**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2009, p. 81-127.

VARELA, Laura Beck. **Das sesmarias à propriedade moderna: um estudo de história do direito brasileiro**. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

VATICANO. **Mater et magistra**. Disponível em: <[http://w2.vatican.va/content/john-xxiii/pt/encyclicals/documents/hf\\_j-xxiii\\_enc\\_15051961\\_mater.html](http://w2.vatican.va/content/john-xxiii/pt/encyclicals/documents/hf_j-xxiii_enc_15051961_mater.html)>. Acesso em: 3 fev. 2016.

VENEZUELA. **Ley de propiedad horizontal**. Disponível em: <<http://www.defiendete.org/html/de-interes/LEYES%20DE%20VENEZUELA/LEYES%20DE%20VENEZUELA%20II/LEY%20DE%20PROPIEDAD%20HORIZONTAL.htm>>. Acesso em: 4 fev. 2016.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010. v. 5.

ZIPPELIUS, Reinhold. **Introdução ao estudo do direito**. Trad. Gercélia Batista de Oliveira Mendes. Belo Horizonte: Del Rey, 2006.

ZULIANI, Ênio Santarelli. O que fazer com o condômino antissocial que não muda o comportamento nocivo, apesar das multas aplicadas? In: **Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil**. São Paulo, v. 7, n. 39, nov./dez. 2010.