

A exclusão do condômino antissocial

Por Antônio Artêncio Filho

O debate versa sobre a possibilidade de exclusão de condômino por reiterado comportamento antissocial; há extenso pensamento sobre o tema, pois que a pretensão é polêmica e causa repercussão acentuada, em vista das interpretações da matéria e centra-se no embate entre o Direito de propriedade e os direitos dos demais condôminos e moradores.

Como exemplo, cito que em um Condomínio, inúmeras reclamações foram efetuadas contra um determinado condômino, por funcionários do condomínio e do indigitado condômino, como também de vários outros condôminos, e registradas no livro de reclamações, sendo ainda lavrados diversos boletins de ocorrências.

Noticiou o livro interno de reclamações, diversos atos praticados de forma reiterada e contínua, de autoria do apontado condômino todos configurando crimes segundo tipificação da lei penal (vale dizer que o que se pretende é fixar a ideia da seriedade e natureza dos atos que deram sustentação ao ato inibitório).

Em vista de denúncia das vítimas, alicerçadas por depoimentos testemunhais e provas, ocorreu a prisão do condômino que depois foi solto para que respondesse aos processos em liberdade.

Todavia, já no momento da prisão havia sido consubstanciada a conduta antissocial de forma reiterada e contínua, praticado pelo condômino infrator, restando ao Condomínio a tomada das medidas necessárias e imperiosas.

Assim, o Condomínio notificou o condômino infrator, cientificando-lhe para que se abstivesse de realizar as práticas de atos à dignidade dos seus pares, providência não acatada.

A vida condominial, tendo-se em vista que os atos praticados configuram ao menos em tese, crimes praticados pelo condômino infrator, geraram na coletividade condominial, pânico, insegurança e repulsa.

Havia previsão na Convenção e no Regimento Interno obrigando aos condôminos a “dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”.

O Condomínio impetrou pedido judicial objetivando a exclusão do condômino antissocial, a fim de resguardar as garantias constitucionais individuais da coletividade condominial, até porque o ordenamento jurídico não proíbe tal requerimento (o pedido é juridicamente possível).

Na ação judicial, houve o pedido de restringir o direito de uso pelo condômino antissocial sobre seu bem imóvel em contraponto ao direito de propriedade (a propriedade é direito real assegurado na CRFB/Constituição Federal), que confere ao seu titular o direito de usar, gozar, dispor, fruir, reaver, nos termos do Artigo 1.228, CCB (Código Civil Brasileiro):

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

O direito de propriedade vigorava no Direito Civil anterior como caráter absoluto, inatacável. No novo Código Civil (de janeiro de 2003), o direito de propriedade sofreu limitações em razão da lei, de princípios e da própria vontade do proprietário, e, ainda mais importante, pela função social que veio justamente a limitá-lo (deve ser exercitado de acordo com a finalidade econômica e social do bem).

O direito de vizinhança (Artigo 1.277 CCB), também impõe limites ao exercício do direito de propriedade, sendo aplicável também o Enunciado 508 da V Jornada de Direito Civil (confira-se abaixo), porque a imposição de sanção pecuniária pelo Condomínio ao condômino antissocial revelou-se totalmente inócua:

“Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (Art. 5º, XXIII, da CRFB e 1.228, § 1º, do CCB) e a vedação ao abuso do direito (Art. 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.”

Também incidem a garantia fundamental da função social da propriedade (Artigos 5º, XXIII, CRFB e 1.228, §1º, CCB) e a vedação ao abuso do direito (Artigos 187 e 1.228, §2º, CCB), que juntas autorizam a exclusão do condômino antissocial.

Existe silêncio da lei quanto à possibilidade do condômino antissocial ser excluído de forma extrajudicial do Condomínio, mas existem expressas disposições administrativas que admitem a imposição.

O ordenamento pátrio, como dito acima, permite a pretensão judicial da medida que visa o ato expulsório para restringir o direito de uso da propriedade, se forem corretamente tomadas às formalidades legais, esgotando-se a estrada administrativa. A exclusão do condômino antissocial não ofende o direito de propriedade, apenas restringe o direito de moradia naquele imóvel, cabendo dizer que esse imóvel permanece sob a mesma titularidade do condômino infrator, que pode dela dispor, ou seja, vender, alugar, doar, ceder gratuitamente, exercitando plenamente o Artigo 1.228 CCB.

Pesando-se na balança a garantia fundamental da função social da propriedade e o direito da propriedade, chega-se à proibição apenas de usar ou de habitar o bem, evidenciando a proteção da coletividade em detrimento da individualidade, abrigando o princípio da função social da propriedade em contraponto ao direito da propriedade. Em nossa CRFB consta que a propriedade atenderá sua função social e que a vida em condomínio significa conviver em uma pequena sociedade, sendo imperioso que o interesse coletivo, o bem estar, o sossego, a segurança dos condôminos, se sobreponha ante a existência da conduta nociva de determinado condômino (antissocial), que abusa do seu direito e conturba vida condominial.

Também se menciona que não existe outra medida, seja extra ou judicial que solucione satisfatoriamente a questão, ainda mais no passo em que imposições pecuniárias não resolvem o problema, ante a reiteração contínua dos atos infracionais e, em tese, criminosos.

Somam-se as razões expendidas ao sofrimento que a conduta nociva impõem aos demais condôminos pelo mau uso (compreenda-se escândalos, imoralidades, barulhos, crimes etc.), devendo ser cultuado o respeito ao ser humano, inclusive sobre o direito de propriedade, desalojando o condômino antissocial de seu próprio bem imóvel.

Alguns doutrinadores brasileiros, como largo peso em seus pareceres, teses e opiniões, acolhem a possibilidade, valendo citar João Batista Lopes:

“De lege ferenda, seria cogitável a inserção de disposições ainda mais rigorosas, a exemplo do que ocorre em outros países, pondo os condôminos a salvo da presença indesejável de indivíduos nocivos à tranquilidade geral. Enquanto isso não ocorrer, caberá à jurisprudência construir em cada caso, solução que melhor se ajuste aos princípios gerais de direito” (Condomínio, São Paulo, Rev. Dos Tribunais, 9ª ed., 2006, pág. 158).

Por sua vez, Moniz de Aragão:

“Sendo a ação o direito público subjetivo de obter a prestação jurisdicional, o essencial é que o ordenamento jurídico não contenha uma proibição ao seu exercício; ai, sim, faltarão a possibilidade jurídica”; “Não havendo veto há possibilidade jurídica; se houver proibição legal não há possibilidade jurídica” (Com. ao Cód. De Processo Civil, Ed. Forense, II Vol. 2ª ed. pág. 508).

Silvio de Salvo Venosa conclui:

“Nossa conclusão propende para o sentido de que a permanência abusiva ou potencialmente perigosa de qualquer pessoa no condomínio deve possibilitar sua exclusão mediante decisão da assembleia, com direito de defesa assegurado, submetendo-se a questão ao Judiciário. Entender-se diferentemente na atualidade é fechar os olhos à realidade e desatender ao sentido social dado à propriedade pela própria Constituição. A decisão de proibição não atinge todo o direito de propriedade do condômino em questão, com se poderia objetar: ela apenas o limita tolhendo o seu direito de habitar e usar da coisa em prol de toda uma coletividade. (Direitos Reais, Vol. V, 12ª, 2012, pág. 366)

Segundo o ex-Ministro Cezar Peluso, na coordenação do Código Civil Comentado:

“Cabe, assim, a medida para retirar o condômino nocivo do edifício, para apreender objetos perigosos, que causem ruídos, ameacem a saúde ou o sossego dos demais condôminos ou a interdição de determinadas atividades ilícitas. Tais medidas certamente farão cessar o ilícito, na maioria dos casos, Note-se que em tais casos perde o condômino o direito de usar a unidade, permanecendo, todavia, com a posse indireta e a prerrogativa de fruição, entregando-a à exploração lícita de terceiros.” (ob. cit. 2007, Ed. Manole, 1204)

Por fim, também é de se constar que o apartamento condominial utilizado pelo condômino antissocial, foi o palco de total desvio de finalidade, posto que não cumpriu com sua função social, prevista e exigida pela CRFB, já que prestou-se de local servia de atos abomináveis (prática de ilícitos criminais, civis e trabalhistas), o que certamente transcende a limitação dos direitos individuais.

Antônio Artêncio Filho é advogado pós-graduado em Direito Civil e especialista em Administração de Condomínios pela Universidade SECOVI. Também é síndico profissional e titular do escritório Lancia & Artêncio Advogados Associados. **Mais informações:** antonioartencio@aaf.adv.br.