
Arnon Velmovitsky: Condômino antissocial não pode ser excluído de prédio

A possibilidade de exclusão do condômino antissocial é tema frequentemente lembrado pelos operadores do Direito Imobiliário, que buscam entender e interpretar a legislação correspondente.

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.

A possibilidade de exclusão do condômino antissocial é defendida por brilhantes juristas – Desembargador Marco Aurélio Bezerra de Mello, Américo Isidoro Angélico e Nelson Nery Junior – estribados no deveres básicos dos condôminos (artigo 1336, do Código Civil), da legalidade das sanções estipuladas na Convenção de Condomínio (artigos 1334, IV e 1348, VII, do Código Civil), das garantias fundamentais (artigo 5º, XXIII, da Carta Magna), e por fim os artigos 273, 461, do Código de Processo Civil.

Os doutrinadores definem o condômino antissocial com o “autêntico insuportável” e, defendem a tese que não há violação ao direito de propriedade (artigo 5, XXII, da Constituição Federal), ante o impedimento parcial ou total de convivência com os demais condôminos, mantidos os demais direitos inerentes a propriedade – locação, venda, comodato do bem imóvel que dispõe.

Os Tribunais entendem que, ante a ausência de expressa previsão legal, impossível a exclusão do condômino antissocial, bem como o indispensável respeito ao “quórum” qualificado para a aplicação das sanções pecuniárias elencadas no artigo 1337, do Código Civil.

Verifica-se com bastante clareza que a jurisprudência inclina-se pelo veto à exclusão da comunidade condominial de condômino antissocial.

Ademais impõe-se dificuldades quanto à imposição da multa prevista no referido artigo, posto que pode ser dificultoso o “quórum” qualificado exigido, especialmente nos condomínios com mais de 20 unidades, onde é exíguo o comparecimento às assembleias gerais, o que torna a norma inócua a incidência da norma em grande número de condomínios.

Vale destacar que o artigo 1.337 do Código Civil, estabelece dois parâmetros para a graduação e aplicação das multas: gravidade das faltas e a reiteração da conduta nociva. No tocante ao requisito de reiteração, no qual buscou-se a preservação da ordem e das deliberações internas, coibindo o condômino “useiro e vezeiro” em descumpri-las, andou bem o legislador, entretanto, *concessa vênia*, a expressão “gravidade das faltas” é subjetiva, indeterminada, o que dificulta sua aplicação.

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 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.

Date Created

24/07/2013