



Constituição permite que condômino seja expulso de sua propriedade

A Constituição Federal condiciona o direito de propriedade à sua função social, fazendo com que ele não seja absoluto e permitindo, assim, que uma pessoa com reiterado comportamento antissocial seja expulsa do condomínio em que mora. Essa é a conclusão da dissertação de mestrado de Bruno Mangini de Paula Machado, intitulada “O condomínio edilício e o condômino com reiterado comportamento antissocial”, defendida na Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo.

Embora não haja disposição expressa na legislação, Machado afirma que o exercício irregular do direito de propriedade ofenderia sua função social, permitindo que os outros moradores de um condomínio expulsem quem não segue regras de convivência.

Um condomínio tem áreas de propriedade exclusiva (os apartamentos ou casas) e áreas de propriedade comum entre todos os moradores (como elevadores, quadras esportivas, piscinas, entre outras). Segundo Machado, tais organizações favorecem o surgimento de conflitos, opina Machado.

“É especificamente a justaposição de propriedades distintas e exclusivas que ao lado do condomínio de partes do edifício, forçosamente comuns, que propicia e contribui para o surgimento de condutas antissociais, na medida em que pessoas, que jamais tiveram qualquer relação mais próxima, com origem e educação distintas, portadoras dos mais diversos comportamentos, veem-se obrigadas a partilhar um convívio diário e duradouro, o que, nem sempre, ocorre de maneira cordata”, explica o autor.

Entre as práticas lamentáveis e intoleráveis, Machado cita crianças e adultos que falam alto em áreas comuns, muitas vezes dizendo palavrões; barulhos muito altos dos apartamentos, constantemente em horas de repouso; falta de higiene nas áreas comuns, com detritos jogados pelas janelas; e falta de respeito entre os condôminos, gerando, muitas vezes, agressões verbais e físicas.

Essas condutas estariam causando prejuízos ao bem-estar e à saúde dos moradores de condomínios. Por isso, é preciso que o Direito ofereça soluções para esse problema.

Porém, as disposições do Código Civil são insuficientes. As leis preveem que o síndico pode punir o condômino com reiterado comportamento antissocial com pena de dez vezes o valor das prestações mensais. Mas essa é uma regra de difícil aplicação por sua subjetividade e indeterminação, analisa o autor.

O Código Civil também estabelece que os estatutos dos condomínios devem disciplinar as sanções em casos de comportamentos abusivos. Contudo, a proliferação de “minutas-padrão” desses documentos acaba deixando de englobar peculiaridades. Dessa forma, os estatutos instituem penas pecuniárias insuficientes e inócuas à repressão.

Dessa maneira, em casos de moradores abusivos, o próprio condomínio pode mover ação para que o infrator perca o direito de usufruir das áreas comuns a todos. No entanto, o autor conclui que é possível ir além e expulsar definitivamente o condômino.

Date Created

01/01/2015