



SENADO FEDERAL
GABINETE DA SENADORA DANIELLA RIBEIRO

PROJETO DE LEI Nº , DE 2021

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2001 (Código Civil), para disciplinar a expulsão do condômino ou possuidor antissocial do condomínio edilício.



SF/21715.94559-83

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O art. 1.337 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2001 (Código Civil), passa a vigorar acrescido dos seguintes §§ 2º e 3º, convertendo-se seu atual parágrafo único em § 1º:

“**Art. 1.337.**

§ 1º

§ 2º Verificando que a sanção pecuniária de que trata o § 1º mostrou-se ineficaz, a assembleia poderá ulteriormente deliberar, por voto de, no mínimo, três quartos dos demais condôminos, pela propositura de ação judicial para a exclusão do condômino ou possuidor antissocial.

§ 3º Desde que o condomínio autor comprove que ao condômino ou possuidor antissocial foi garantido o exercício do direito de defesa perante a assembleia, até o momento em que esta deliberou pelo ajuizamento da ação judicial de exclusão, e contanto que estejam presentes os elementos exigidos em lei para a concessão da tutela de urgência, o juiz, considerando as circunstâncias do caso concreto, poderá, entre outras medidas, determinar, até mesmo liminarmente, o afastamento do réu da correspondente unidade imobiliária autônoma, no prazo mínimo de 48 (quarenta e oito) horas, sob pena de remoção coercitiva.” (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Em janeiro deste ano, o programa Fantástico, da TV Globo, exibiu matéria jornalística sobre um edifício residencial situado na Vila Andrade, Zona Sul da Cidade de São Paulo, no qual, fazia meses, um certo morador vinha causando verdadeiro terror: destratava funcionários, intimidava vizinhos, ameaçando-os de agressão e morte, lançava objetos de sua sacada contra outras unidades imobiliárias, inclusive utilizando-se de um estilingue profissional municiado de projéteis metálicos, disparava armas de ar comprimido contra animais domésticos, entre outras atitudes solapadoras de qualquer espécie minimamente satisfatória de convívio social.

Em um país tão conflituoso quanto este nosso, onde a violência se manifesta com uma trivialidade desconcertante, sob as mais plúrimas formas, sendo perpetrada, em todos os estratos sociais, por pessoas com os mais variados perfis, até se poderia alegar que a figura daquele condômino desvairado, por si só, por mais esquisita e raivosa, não fazia por merecer a elaboração de semelhante reportagem e sua exibição para uma audiência tão ampla. No entanto, o que realmente sobressaía do enredo da matéria – e a tornava inquietante e de fato necessária – era a situação de humilhante acuamento em que se encontravam os muitos vizinhos daquela besta-fera, todos reféns de sua agressividade descontrolada, e isso em razão, sobretudo, da espantosa inação do poder público, a despeito de diversas denúncias já feitas à polícia!

É mesmo possível que tenha havido certa negligência no trato do problema pelas autoridades competentes. Não por acaso, pouco depois da transmissão do programa em rede nacional, elas finalmente passaram a adotar providências, e a polícia civil paulistana logo cumpriu mandado de busca e apreensão no apartamento do transgressor.

Contudo, aqui é importante não perder de vista que, nesta e em tantas outras histórias parecidas, independentemente de quais sejam os atos antissociais recorrentes que o condômino venha a cometer, a solução mais imediata para esse tipo de problema deveria prescindir, pelo menos a princípio, da invocação a qualquer norma de cunho penal, até porque, amiúde, tais atos não tipificam crime algum. Eles podem, em vez disso, guardar origem, por exemplo, na simples – mas teimosa – inobservância a regras comezinhas de boa convivência, positivadas no regimento interno e caras aos demais condôminos.



Com efeito, à luz do direito, a vida em condomínio é uma matéria de natureza eminentemente cível, merecedora de regramento em todo o Capítulo VII (“Do Condomínio Edilício”) do Título III (“Da Propriedade”) do Livro III (“Do Direito das Coisas”) da Parte Especial de nosso Código Civil (a saber, entre os artigos 1.331 a 1.358-A).

Por outro lado, o único dispositivo desse trecho do Código que versa especificamente sobre o condômino ou possuidor de comportamento antissocial é por demais sucinto:

Art. 1337.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, 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 assembleia.

Note-se que a única sanção expressamente prevista para o indivíduo que apresente tal comportamento tem natureza pecuniária e consiste no décuplo da cota condominial. Sobre essa multa, aliás, cumpre destacar uma outra reportagem, intitulada “Moradores antissociais podem ser expulsos de condomínios” e publicada, em 20/5/2019, no jornal Valor Econômico. Nela, a jornalista Adriana Aguiar relata o caso da moradora de um dado condomínio, na Cidade de Osasco, que não apenas promovia festas particulares em sua unidade habitacional com obstinada frequência, como também chegava a dividir, entre seus convidados, o valor das multas que, de antemão, sabia que lhe seriam aplicadas.

Diante de semelhante desprezo pelo bem estar alheio, típico dos sociopatas mais legítimos, e haja vista a cláusula pétrea encartada no art. 5º, inciso XXII, da Carta Magna, assegurando o direito de propriedade, o que mais poderá uma assembleia condominial fazer, quando o transgressor, além de arcar com a multa, insistir no comportamento impróprio? Não muito, lamentavelmente, ao menos segundo os estritos termos do *Codex* civilista.

Legislações alienígenas, como a alemã, a suíça, a espanhola e a argentina, autorizam, para essa hipótese de incompatibilidade de convivência, a interdição do uso da unidade imobiliária. Inspirados por elas, mas sem deixarem de basear-se também na garantia constitucional pátria da função social da propriedade (artigos 5º, inciso XXIII, e 170, inciso III), bem como em



outras normas de nosso ordenamento, como aquelas do Código Civil que tratam do abuso do direito de propriedade (artigos 187 e 1.228, §§ 1º e 2º), os órgãos jurisdicionais nacionais começaram, pouco a pouco, a proferir decisões favoráveis à expulsão de indivíduos com comportamento antissocial dos condomínios onde residam.

Por sinal, em sua V Jornada de Direito Civil, o Conselho da Justiça Federal (CJF) consubstanciou esse entendimento por meio do Enunciado nº 508, consoante o qual, “verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade [...] e a vedação ao abuso do direito [...] 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”.

Conforme lembra o jurista Flávio Tartuce, na página 414 da 11ª edição do volume 4 de sua coleção de Direito Civil, publicada, no ano de 2019, pela editora carioca Forense, há respeitadores doutrinadores que defendem a exclusão do condômino antissocial, a exemplo de Álvaro Villaça Azevedo, Cristiano Chaves e Nelson Rosendal. Em contrapartida, há uma outra corrente doutrinária – à qual o próprio Tartuce se filia – que propugna o contrário, por entender que tal expulsão violaria princípios e direitos fundamentais albergados pela Constituição Federal, como a proteção da dignidade da pessoa humana (art. 1º, inciso III), a solidariedade social (art. 3º, I) e a concreção da tutela da moradia (art. 6º). Toda essa controvérsia torna ainda mais fundamental um pronunciamento do Parlamento sobre a matéria.

Ademais, alguns Tribunais do país, como recentemente decidiu o Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), em janeiro deste ano, ainda possuem entendimento no sentido da impossibilidade de expulsão do morador antissocial, afirmando que o Código Civil estabelece, apenas e tão somente, a penalidade de multa em caso de prática de comportamento antissocial.

É nesse contexto, portanto, que agora vimos submeter à apreciação dos insígnis membros do Congresso Nacional os termos deste projeto de lei. Norteados pelo referido enunciado do CJF, alvitramos a inserção de dois novos parágrafos no art. 1.337 do Código, a fim de explicitar o poder que tem a assembleia de deliberar pelo ajuizamento da mencionada ação judicial. Além disso, conquanto ventilando alterações para um corpo de normas com conteúdo majoritariamente material, já aproveitamos o ensejo para dispor também sobre um conjunto mínimo de regras processuais próprias a essa ação de exclusão



condominial, todas alinhadas às disposições do Código de Processo Civil atinentes à concessão da tutela de urgência.

Diante de tantas e tão veementes razões, e com o intuito de pacificar a questão, esperamos contar com o engajamento dos nobres Partes na discussão dos termos deste projeto de lei e, caso hajam por bem, em seu aprimoramento.

Sala das Sessões,

Senadora DANIELLA RIBEIRO

Progressistas/PB

