



‘Condômino que incomodar pode ser expulso’

03/10/2001

Com o novo Código Civil, que deverá entrar em vigor em 2003, será mais fácil expulsar vizinho incômodo de condomínio. O parágrafo único do artigo 1.336 pune a conduta anti-social com multa, o que pode resultar, segundo advogados consultados pela Agência Estado, em uma exclusão indireta do morador. Isso porque, se reincidir no comportamento anti-social, categoria que inclui a inadimplência, ele pode ser expulso.

Segundo a advogada Audrey Smith, do escritório Trevisoli Advogados Associados, o atraso no pagamento também pode ser incluído como comportamento anti-social.

Mas para que o condômino indesejado seja punido, alguns requisitos precisam ser preenchidos. “Devem ser respeitados os casos em que a Lei prevê a punição e ficar comprovada a reincidência. Pelo novo código seriam a falta de pagamento dos encargos, desenvolvimento de atividade ilícita, barulho e maltrato das pessoas que moram no condomínio”, explica Audrey.

Hoje, pelo Código Civil em vigor, só seria possível a multa. E o seu valor varia de acordo com a Convenção de cada condomínio sobre o valor do imóvel ou do aluguel.

Segundo Audrey, é necessário que tudo seja documentado. “As decisões precisam ser tomadas em Assembléia por maioria dos condôminos e é preciso ter pelo menos três testemunhas que comprovem o fato”. Ao contrário do barulho e qualquer outro tipo de incômodo, a multa e expulsão por falta de pagamento são fáceis de serem comprovadas.

Caso o morador do imóvel seja locatário, o proprietário também é notificado para que haja rescisão de contrato. Se ele se recusar a fazê-lo, o próprio condomínio pode pedir rescisão em juízo, ou seja, através de uma ação na Justiça. Mas se o morador for o proprietário, a sua expulsão esbarra no direito de propriedade e ele pode exigir a permanência no imóvel na Justiça.

Para o pagamento da multa e dos atrasos, caberia uma ação de cobrança também por parte do condomínio. Um dos cuidados sugeridos é comparar possíveis conflitos com outras leis.

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/2001-out-03/condomino_incomodar_expulso/