

# Possibilidade de expulsar morador de condomínio é constitucional

06/03/2024

A proposta de atualização do texto do Código Civil, apresentada na semana passada por um grupo de trabalho formado por magistrados e juristas, tem entre seus pontos mais controversos uma sugestão no campo do Direito Imobiliário: o reconhecimento da figura do condômino antissocial, com a regulamentação de sua expulsão, ainda que ele seja proprietário do imóvel.

A polêmica da ideia mora na possibilidade de expulsão do condomínio de uma pessoa que é dona do lugar em que vive. O texto apresentado pelo grupo de trabalho diz o seguinte sobre o tema: “Verificando-se que a sanção pecuniária se mostrou ineficaz, a assembleia poderá deliberar, por ? dos condôminos presentes, pela exclusão do condômino antissocial, a ser efetivada mediante decisão judicial, que proíba o seu acesso à unidade autônoma e às dependências do condomínio”.

Advogados especialistas em Direito Imobiliário consultados pela revista eletrônica **Consultor Jurídico** afirmam que, apesar de controversa, a proposta de criação da figura do condômino antissocial não agride a Constituição Federal. Isso porque, conforme eles fazem questão de lembrar, o direito à propriedade não é absoluto, o que abre as portas para a possibilidade de expulsão do dono de uma unidade que cause problemas para os demais moradores.

“O direito à propriedade não é absoluto, tanto é assim que existem inúmeras possibilidades de redução ou perda desse direito, como a penhora do imóvel, a desapropriação e a usucapião, que são alguns dos instrumentos jurídicos que relativizam o direito à propriedade e dão voz à função social do imóvel”, afirma **Aleksander Szpunar Netto**, membro do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (Ibradim). Ele destaca, porém, que a expulsão é uma medida extrema, que só deve ser tomada se outras ações menos radicais não apresentarem bons resultados.

O advogado ainda recorda que o artigo 1.228 do Código Civil atualmente em vigor, em seu §2º, em consonância com as garantias constitucionais, proíbe atos do proprietário que não tragam a ele “qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem”, o que, segundo Szpunar Netto, evidencia a intenção do legislador de relativizar o direito à propriedade.

## Regra mais dura

O texto produzido pelo grupo de trabalho, que deverá ser votado no Senado Federal no próximo mês, altera o artigo 1.337 do CC, que em seu *caput* diz o seguinte: “O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem”.

A proposta dos magistrados e juristas que compõem o grupo é endurecer essa regra, introduzindo no Código a possibilidade de expulsão do condômino antissocial.

Segundo **Maria Victória Santos Costa**, sócia do escritório MV Costa Advogados, a alteração, caso entre em vigor, dará segurança jurídica a um procedimento que já existe na prática.

“A exclusão do condômino antissocial já ocorre atualmente, em hipóteses excepcionais. O anteprojeto inova ao prever procedimento específico, com deliberação em assembleia e decisão judicial. O direito à propriedade pode ser limitado em prol do interesse social”, disse ela. “O exercício abusivo da propriedade do condômino pode interferir na esfera de direitos



dashu83/freepik

*De acordo com a proposta, morador de condomínio poderá ser expulso*



de seus vizinhos, relativos à propriedade, ao sossego, à intimidade e à saúde. O procedimento previsto no anteprojeto oportuniza a manifestação do condômino em assembleia e em processo judicial, antes que a exclusão aconteça.”

**Luís Rodrigo Almeida**, sócio do Dib, Almeida, Laguna e Manssur Advogados, afirma que, nos casos em que não há como resolver o conflito amigavelmente, não existe outra saída que não seja resolver a questão na Justiça.

“Eu já vi casos em que o condômino brigava todos os dias com os vizinhos. Teve um caso em que ele até chegou a agredir uma criança. Enfim, condutas que realmente não há como tolerar. Existe uma incompatibilidade de convivência nesses casos, e é preciso haver um remédio judicial. Nesse caso, o acusado também terá amplo direito de defesa, e isso não interfere no direito à propriedade.”

## Direito garantido

Evidentemente, não será qualquer desavença que culminará na expulsão do morador do condomínio, pois continuarão existindo meios de solução do problema fora do Poder Judiciário, que só deverá ser acionado em último caso.

Conforme diz Aleksander Szpunar Netto, embora não seja absoluto, o direito à propriedade deverá ser levado em conta se for aberta uma ação judicial contra o condômino que não se comporta bem, entre outros direitos fundamentais.

“Destaco ainda que, seja o condômino um inquilino ou o proprietário, sua defesa será pautada, em especial, no direito fundamental à moradia, e, caso seja proprietário, também no direito fundamental à propriedade e sua função social.”

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-mar-06/repercute-expulsao-de-condominos-direito-a-propriedade-nao-e-absoluto-dizem-advogados/>