

DLA & CAMARGO

DUCHOVNI • LIMA • ASSIS

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Condômino Antissocial

DEFINIÇÃO

Um condômino antissocial é alguém que age contra a comunidade e em direção oposta à boa convivência entre os seus vizinhos.

Art. 1337. 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.**

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, 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.

DA MULTA

A imposição da multa deve levar em conta dois fatores: **a persistência e a gravidade da conduta ilícita do condômino.**

LEMBRAR que cabe a assembleia definir e aplicar a multa ao condômino infrator reincidente. Contudo, para que se tenha segurança jurídica na aplicação, é fundamental que, com base nos princípios legais, a imposição de multa deve ser precedida de possibilidade de defesa e contraditório (constituição federal) pelo condômino infrator.

enunciado n. 92 da CEJ:

“O Enunciado n. 92 da Comissão de Estudos Judiciários, que se reuniu no STJ (I Jornada de Direito Civil), e do seguinte teor: “As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo”.

Caráter Punitivo e Pedagógico

OBSERVAÇÕES

Dano - independentemente das perdas e danos que se apurem (art. 1337) – Material e Moral

RELEVÂNCIA DA ATITUDE / URGÊNCIA NA TOMADA DE DECISÃO

CRIME

Diferenciação do Condômino Antissocial e problemas entre vizinhos

Exclusão – Medida Atípica, coerção, Direito Constitucional de Propriedade limitado pela intenção de morar em condomínio. **Medida de Afastamento não necessariamente alienação da unidade – Impossibilidade de fruir/usar.**

Decisão Recente

Proc. 1018463-65.2021.8.26.0477 - **Juiz expulsa idoso de edifício do litoral de SP por atos antissociais**

O idoso é acusado de promover atos antissociais: injúria, importunação sexual e ameaça, além de perturbação do sossego.

O magistrado explicou, em sua sentença, que o centro da questão está na possibilidade da expulsão de um condômino de um prédio residencial diante de sua conduta, avaliando que é uma medida a ser adotada "somente em condições excepcionais, nas quais o morador antissocial durante relevante lapso de tempo pratica contumazmente atos graves que destoam em muito do comportamento normal de conduta esperado do homem médio".

Decisão Recente

1023052-70.2021.8.26.0002

Classe/Assunto: Apelação Cível / Direitos / Deveres do Condômino

Relator(a): José Augusto Genofre Martins

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 31ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 03/03/2023

Data de publicação: 03/03/2023

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL – Condomínio – Comportamento *antissocial* e agressivo – Afastamento do réu – Sentença de procedência – Requerido que nega conduta *antissocial*, agressões verbais, danos físicos, tentativas de ofensas à integridade física de pessoas e animais – A gravidade do comportamento do apelante em relação aos demais condomínios justifica a medida adotada em sentença – Ameaças de agressão física, inclusive aos *condôminos* dos prédios vizinhos, gritarias, xingamentos, disparos com arma de airsoft – Réu que não buscou alterar sua atitude, mesmo após ajuizamento desta ação – Comportamento que causa temor aos demais *condôminos* e vizinhos do condomínio autor – Sentença mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do art. 252 do RITJ – Verba honorária majorada – Recurso improvido.

OBRIGADO

Eric Keller Tavares de Camargo

eric@dlac.com.br

DLA & CAMARGO

DUCHOVNI • LIMA • ASSIS

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

+55 19 3258 7535

Rua Dr. Alexander Fleming, 930 - Nova Campinas - Campinas - SP

www.dlac.com.br