

A (im)possibilidade de exclusão do condômino nocivo

The (im)possibility of exclusion of harmful tenant in common in a condominium

Luiz Gonzaga Silva Adolfo*

Rafael Bonacina**

Resumo

O artigo versa sobre o condômino nocivo e a previsão legal do tema no Código Civil de 2002. Essa evolução do sistema de Direito Civil-Constitucional trouxe soluções para os conflitos, limitando as atitudes do condômino também denominado antissocial através de regras e sanções, desde multas até sua possível exclusão. Nesta linha de mira, o texto volta-se à análise da (im) possibilidade de exclusão do condômino de comportamento prejudicial, trazendo a lume algumas decisões de Tribunais pátrios.

Palavras-chave: Constitucionalização do direito civil. Direitos reais. Direito de propriedade. Condomínio. Condômino nocivo. Direito constitucional nas relações privadas.

Abstract

This paper runs upon the harmful tenant in common in a condominium and the legislation on this subject in the 2002 Civil Code. Such evolution of the Constitutional Civil Law system has brought solutions for conflicts by limiting the tenant in common' attitudes, so-called anti-social, through rules and sanctions,

* Advogado, Mestre e Doutor em Direito pela Unisinos; professor dos Cursos de Direito da Universidade Luterana do Brasil Ulbra (Canoas/ Gravataí/RS), da Escola Superior de Administração, Direito e Economia – EASDE, e do Instituto Brasileiro de Gestão de Negócios – IBGEN. Membro da Associação Brasileira de Direito Autoral – ABDA, da Associação Portuguesa de Direito Intelectual – APDI, e Presidente da Comissão Especial de Propriedade Intelectual da Ordem dos Advogados do Brasil, Seção Rio Grande do Sul.

** Acadêmico do Curso de Direito da Ulbra (Canoas/RS).

since fines until his/her possible exclusion. At this sight, the text turns toward the analyzes of the (im)possibility of the harmful tenant in common exclusion, bringing some decisions of Brazilian Courts.

Keywords: *Constitutionalization of Civil Law. Real rights. Property law. Condominium. Harmful tenant in common. Constitutional Law in private relationships.*

1 Breve introdução ao tema condômino nocivo

O condômino possui conduta nociva quando suas atitudes são causadoras de prejuízos, dano ou mal à pluralidade do condomínio em que reside (NEHME, p. 46, 2002). Nas palavras de Moran (1996, p. 268):

Condômino nocivo é o co-proprietário de um imóvel instituído em regime de Condomínio em Edifício cuja conduta, por ação ou omissão, prejudica a tranquilidade, o sossego, a saúde e o equilíbrio psíquico, social e econômico dos demais.

Neste sentido, Arruda Alvim, Alvim e Scaciota (2007, p. 377) complementam: “O condômino antissocial é aquele que não só utiliza a propriedade de forma nociva, como também não cumpre reiteradamente seus deveres”. Os principais deveres não cumpridos pelos condôminos são os do rateio de despesas condominiais, a inadimplência que onera os demais condôminos etc.

As causas geradoras de conflitos no condomínio edilício em virtude do uso nocivo, incômodo, danoso, imoral, insalubre, perigoso e proibido por Lei e pela Convenção de Condomínio, estão agrupadas da seguinte maneira:

- Construções e modificações da coisa comum (alteração da fachada, supra-elevação, uso exclusivo de área comum): as construções e edificações da coisa comum, que em seu uso nocivo atrapalhem o sossego, a saúde e a segurança dos demais condôminos, colocando em risco o condomínio, podem ser fatos de exclusão do condômino ou

ocupante responsável. No que se refere à fachada e às esquadrias, o que proíbe é a quebra da estética da coisa comum, decorando com tonalidades diferentes ou cores diversas daquelas empregadas pelo condomínio. A mudança do teto também é ilegal no Direito brasileiro, diferentemente do italiano, que permite; pois no Brasil é ilícito o condômino mexer no teto por não lhe corresponder fração ideal no terreno das coisas comuns.

- Alteração da destinação do imóvel: é ilícito transformar o apartamento em casa de tolerância, casa de cômodos, pensão ou república de estudantes, incompatíveis com a destinação do imóvel. Os doutrinadores consideram atividades imorais todas aquelas produzidas por conduta do condômino oposta ao sentimento médio de pudor, recato, à maneira de viver fora da lei e à honorabilidade.

- Uso nocivo propriamente dito (ruídos, exaltações, interferências, imissões anormais, guarda de animais, infiltrações de água, falta de higiene): as festas em apartamentos, prolongadas por madrugada, com gritarias, algazaras, tumultos e brigas atentam contra o direito à tranquilidade e ao silêncio dos demais condôminos. Animais prejudicam a tranquilidade e a salubridade do condomínio e infringem as cláusulas convencionais; caracteriza-se ato nocivo.

- Inadimplência: a inadimplência em relação às despesas do condomínio é uma atitude antijurídica e imoral. É nociva aos demais condôminos, passível de exclusão do condomínio. (MORAN, 1996, p. 270).

Em ato de infração por parte do locatário, a responsabilidade poderá ser solidária com o locador-proprietário, onde o proprietário que loca, a terceiro, imóvel em condomínio responde pelas consequências do uso nocivo ou perigoso atribuído a seu inquilino. É o que decorre da regra inserta no inciso III do artigo 10, combinado com seu parágrafo 1º, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Neste sentido, e com base em decisão jurisprudencial (retirada do acórdão do STJ. REsp. 254.520–PR, Rel. Min. Barros Monteiro), Pacheco (p. 368, jun. 2001) comenta:

Poderá o condômino ou seu locatário usar a unidade autônoma, assim como usar as partes e coisas comuns, mas, sempre, de modo a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores nem oferecer obstáculo ou embaraço ao bom uso dessas partes pelos demais usuários.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim já julgou:

EMENTA: Medida Cautelar – Liminar indeferida. Elementos constantes nos autos que, por ora, não permitem uma conclusão acerca das alegações apresentadas pelo agravante – Decisão mantida – Recurso parcialmente provido.

OBRIGAÇÃO DE FAZER – Multa – Infração praticada pelo locatário – Responsabilidade solidária do locador-proprietário frente ao condomínio – Recurso parcialmente provido (SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Terceira Câmara de Direito Privado, 17 fev. 2004).

Segundo Nehme (2002, p. 46), no Código Civil de 2002, no que rege sobre a conduta nociva do condômino, a lei está muito limitada, cabendo à jurisprudência fixar a noção de uso nocivo da propriedade.

Além das hipóteses previstas em Lei, são condutas nocivas as que forem contrárias ao que estiver estipulado em Convenção de Condomínio. A Convenção regula a vida do condomínio, é um documento escrito que prevê os direitos e os deveres de cada condômino e está referida nos artigos 1.333 e 1.334 do atual Código Civil. Também é conhecida como “estatuto” ou “pacto constitutivo”, assemelhando-se a um contrato plurilateral que, depois de aprovada, deve ser registrada no Registro de Imóveis para adquirir a necessária publicidade e efeitos contra terceiros. Para Rodrigues (2002, p. 214), “a Convenção deve prever tudo o que interessa diretamente à vida do condomínio”.

Dessa forma, verifica-se que toda a conduta que prejudique a harmonia, a arquitetura do condomínio, o sossego, a segurança, o mau-uso de áreas comuns aos demais condôminos e também o não

pagamento da contribuição da taxa de condomínio se caracteriza como uma conduta nociva do condômino. Para Nehme (2002, p. 46), “a nocividade de uma conduta deve ser decidida em face do efeito produzido na esfera juridicamente protegida dos demais condôminos”.

Deste modo, para se formalizar uma conduta nociva por parte do condômino, sempre deverá ser analisado o que foi violado e sua interferência nos direitos dos outros condôminos.

2 Alguns aspectos da possível exclusão do condômino nocivo

2.1 Exclusão do condômino nocivo previsto em cláusula convencional

A exclusão do condômino nocivo, prevista em cláusula convencional, refere-se à questão referente à validade da inserção de exclusão do condômino nocivo em cláusula de Convenção de condomínio, aprofundando aspectos da Lei de Condomínio em edifícios na França e na Itália.

As leis de condomínio horizontal francesa e italiana não preveem sanção de exclusão do condômino nocivo, mas ela está presente sob a forma de cláusula em várias Convenções de condomínio.

O Direito brasileiro baseou-se na evolução do Direito francês e do Direito italiano, que não previam a exclusão do condômino nocivo, mas se valiam da Convenção de condomínio para impor sua exclusão, dependendo do grau de nocividade do ato. No sentido de utilizar-se das experiências passadas por França e Itália, o Direito brasileiro, visando à solução de conflitos por atos nocivos do condômino e querendo ajustar tal ato de forma mais específica que na lei, utilizou-se da Convenção de Condomínio (MORAN, 1996, p. 102).

2.2 *Exclusão do condômino nocivo no Código Civil brasileiro*

O condomínio no Brasil é regulado pelo Código Civil de 2002, em seus artigos 1.331 a 1.358, e pela Constituição Federal de 1988 nos assuntos relacionados à função social da propriedade.

No que se trata de condomínio edilício, está disposto no novo Código Civil, no Livro III (Do Direito das Coisas), Título III (Da Propriedade), Capítulo VII (Do Condomínio Edilício). Já a exclusão do condômino nocivo, seja ela temporária ou definitiva, não está disciplinada no hodierno Código Civil. (NEHME, 2002, p. 49).

A redação do vigente Digesto Civil traz, como pontos positivos, visando coibir ainda mais o condômino nocivo, o artigo 1.331, que coloca o abrigo de veículos no mesmo patamar de apartamentos, salas e lojas, ou seja, todos vinculados às respectivas frações ideais, ficando mais evidente a garagem como propriedade exclusiva, podendo ela ser autônoma, coisa comum ou reservada a apenas alguns condôminos. O artigo 1.338 possibilita ao condômino alugar sua garagem para terceiros estranhos ao condomínio, cabendo aos outros condôminos o direito de preferência. A questão do terraço de cobertura está prevista no parágrafo 5º do artigo 1.331, onde se permite a privatização do terraço comum. No entanto, não é regra, podendo ser definido na constituição do condomínio que a cobertura pode ser de uso comum ou propriedade exclusiva. O artigo 1.340 regula as despesas referentes à cobertura. (BRITO, 2002, p. 64).

O artigo 1.337 traz em seu corpo as sanções impostas ao condômino nocivo, onde se faz breve referência ao aspecto da função social da propriedade no que tange a sua harmonia com o Direito Privado. Como o texto do novo Código Civil não traz explícita a possibilidade de expulsão do condômino nocivo, através da constitucionalização do Direito Civil deixa-se a cargo da doutrina e da jurisprudência tal interpretação. (RIZK, 2005, p. 78). Neste sentido, não se pode deixar de citar Azevedo (2008, p. 57), que comenta:

Consagra-se, nesse dispositivo legal, regra das mais importantes, pois até o advento do atual Código Civil, ao condômino de comportamento antissocial, a ponto de gerar incompatibilidade convivencial, não havia punição mais severa. Atualmente, a penalidade não para no décuplo do valor da despesa condominial, podendo, além, existir agravamento dessa punição.

O ordenamento jurídico pátrio não possui explicitamente artigos que visam à exclusão do condômino nocivo, mesmo que tal atitude ofenda o direito de propriedade. Assim afirmam Arruda Alvim, Alvim e Scaciota (2007, p. 378):

Entendo que a exclusão ou perda da propriedade poderia ocorrer caso o infrator reiterasse em seu comportamento e a massa condominial, de forma rigorosa, aplicasse a penalidade prevista mediante os procedimentos previstos em lei.

Segundo Toscano de Brito (2002, p. 65):

Um dos pontos que não avançaram diz respeito ao condômino nocivo. Aqui se faz referência àqueles vizinhos escandalosos, imorais, barulhentos, desrespeitosos que poderiam ser banidos da convivência condominial. Mas, isso não está previsto no novo Diploma Civil. Realmente, o legislador preferiu a imposição da multa (correspondente até o quádruplo do valor da contribuição) em detrimento da hipótese legal de expulsão desse condômino.

Conforme Nery Jr., Nery e Angélico (2004, p. 99), “quanto à exclusão do condômino, a mim parece-me que um olhar mais atento à nova lei civil deixa claro caber ao juiz tal decisão, ante certos acontecimentos no microcosmos condominial”. Assim, utilizam-se, nos casos de conduta nociva do condômino, multas que à luz do Código Civil poderão ser onerosas (parágrafo 2º do artigo 1.336 e artigo 1.337, *caput* e parágrafo único), e ações de preceito cominatório, mas que, pelas experiências tidas até o presente momento, não são de total eficácia. Toscano de Brito (2002, p. 65) complementa, neste sentido: “É importante que se

diga que a multa favorece condôminos nocivos que têm poder aquisitivo suficiente para pagá-las”.

No que se refere ao condomínio edilício, o Código Civil não evoluiu por completo. A Lei nº 4.591, de 1964, por sua data de criação e pela evolução da sociedade, não atende todas as necessidades dos relacionamentos mais modernos nos condomínios em edifícios; serviu de base para a alteração no texto do Codex, que a derogou; não tendo havido grandes mudanças, praticamente repetiu a legislação anterior. (TOSCANO DE BRITO, 2002, p. 65).

Desta forma, no que diz respeito à exclusão do condômino nocivo tem-se usado cada vez mais os princípios consagrados na Constituição Federal, que pode possuir fundamentos para sua expulsão, o que se analisará na continuação.

2.3 Fundamento constitucional da exclusão do condômino nocivo

Nos incisos XXII e XXIII do artigo 5º, a Constituição Federal está voltada totalmente às exigências da sociedade em geral, visando não satisfazer unicamente o interesse privado, mas o atendimento da função social da propriedade. Para Angélico (2004, p. 178), “há mais, porém, o artigo 5º, X, da Constituição Federal, arrola o direito à intimidade (privacidade) e o direito à honra. Sempre no condomínio se preservará o direito de convivência”.

No que se refere ao condomínio edilício, deve prevalecer a inviolabilidade da liberdade do grupo social acima do individual. O condômino que pratica infrações como violar o direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança de outro co-proprietário poderá ser excluído do condomínio. A Constituição Federal inseriu o princípio da função social, que é um princípio geral a permear as relações da propriedade (MORAN, 1996, p. 308). Na ótica de Azevedo (2008, p. 57):

A exclusão do condômino nocivo é a única solução para conter os aludidos abusos no direito de propriedade que tem seu fundamento, principalmente constitucional, na ideia

de função social. A propriedade há de exercer-se, sempre, segundo sua função social.

A propriedade em sua função social possui uma preocupação de ordem ultrassubjetiva, que está acima dos interesses privados mencionados na ordem jurídica, onde confere ao instituto da função social a condição de questão de ordem pública, que não pode ser objeto de Convenção. O Estado, desta forma, vê uma relação entre indivíduos inserida no contexto-social.

Rizk (2005, p. 78) comenta: “Desta feita, considerando o interesse público, dá-se à função social um tratamento ultrassubjetivo, isto é, acima dos interesses privados inseridos na relação jurídica entre os sujeitos em questão”.

Existe uma distinção entre princípios e resultados da função social. O primeiro é a limitação ao interesse público, que resulta na vinculação do direito de propriedade, enquanto Direito Privado, às normas de Direito Público com seus princípios, como o respeito ao meio ambiente. O segundo é a distinção quanto à limitação do interesse público, que visa à harmonização entre o Direito Público e Privado estabelecido no novo Código Civil e no Estatuto das Cidades, guardando estreita relação com os interesses da sociedade. Rizk (2005, p. 79) completa:

Afinal, é inegável que o bem-estar geral e a propriedade de toda a coletividade só serão alcançados na medida em que o exercício por um indivíduo do direito subjetivo de propriedade não fira nem impeça os exercícios do direito subjetivo inerente aos demais.

A Constituição Federal transformou a forma de julgar no que se refere ao direito de propriedade, que deixou de ser incondicionada e passou a ser mais aberta, amparando a exclusão do condômino nocivo naquilo que ferir a função social, e passando a dar consistência jurídica a esta fundamentação.

2.4 Requisitos para possível expulsão do condômino nocivo

A pretensão comunitária do condomínio de excluir o condômino nocivo necessita de três requisitos para sua admissibilidade e eficácia.

Primeiramente, é necessária a reincidência do ato nocivo pelo condômino, ou seja, uma atividade ilícita, incômoda, perigosa ou insalubre ou, embora uma atividade lícita, mas proibida por Convenção de Condomínio, que seja repetitiva, que inclua a falta de pagamento das despesas e conservação do condomínio. Trata-se de requisitos de caráter material.

Em segundo lugar, deve-se ter decisão majoritária adotada em Assembleia Geral Extraordinária para tal fim, com votos favoráveis de condôminos que representem no mínimo 2/3 (dois terços) do total de frações ideais do condomínio. A Assembleia deve notificar o infrator, a fim que este cesse com sua conduta ilícita.

O terceiro requisito é a notificação preliminar, na qual deve constar que o infrator deverá cessar seus atos ilícitos e que, se dentro do prazo estipulado não for atendida, sofrerá ação judicial competente. (MORAN, 1996, p. 327).

2.4.1 Notificação preliminar

Uma vez deliberada e aprovada, o síndico, como representante legal do condomínio, deverá notificá-lo da decisão de exclusão do condômino nocivo, extrajudicialmente, pelo Cartório de Títulos e Documentos, para que cesse a atividade denunciada dentro do prazo concedido pela Assembleia, evitando a propositura de ação judicial para sua exclusão definitiva. À Convenção de Condomínio caberá estabelecer normas complementares à lei, porém os condôminos não poderão afastar, por cláusula convencional, a sanção da exclusão referida.

Se o condômino nocivo for o locatário do imóvel, a notificação irá por primeiro ao locador, para que tome a providência de rescindir o contrato de locação. Caso não seja atendida a notificação pelo locador,

poderá este responder solidariamente à sanção de exclusão junto com o locatário (MORAN, 1996, p. 329).

2.4.2 Ação de exclusão

Após ser notificado, se o condômino nocivo continuar com a prática dos atos que deram motivo à decisão de sua exclusão, deverá ele ser excluído através de ação de exclusão movida pelo rito sumário, nos termos do artigo 275 do Código de Processo Civil brasileiro (id., p. 329).

3 Exclusão do condômino nocivo nos principais tribunais do Brasil

Esta pesquisa tem como proposta verificar a aplicação ou não da exclusão do condômino nocivo nas decisões nos principais Tribunais brasileiros.

Para confirmar tais decisões na nova perspectiva de interpretação nos Tribunais do País utilizaram-se pesquisas jurisprudenciais verificadas por correspondência eletrônica e consultas feitas diretamente nas páginas eletrônicas dos Tribunais. Apenas nos Tribunais do Rio Grande do Sul e de São Paulo se obteve êxito na informação pretendida.

3.1 Supremo Tribunal Federal

Na pesquisa realizada no Supremo Tribunal Federal nada se encontrou referente à exclusão do condômino nocivo.

3.2 Superior Tribunal de Justiça

Nada foi encontrado referente à exclusão do condômino nocivo no Superior Tribunal de Justiça.

3.3 *Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul*

No Tribunal do Estado do Rio Grande do Sul teve-se, em 15 de julho de 2010, a primeira decisão de exclusão do condômino nocivo até hoje nele julgada:

EMENTA: Apelação Cível. Condomínio. Direito Civil. Coisas. Propriedade. Exclusão do condômino nocivo. Impossibilidade convivência pacífica ante a conduta antissocial do condômino. Apelo não provido. Unânime (RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Décima Sétima Câmara Cível. 15 jul. 2010).

EMENTA: Condomínio edifício. Cobrança. Capacidade Postulatória. Valores cobrados. Quando as partes, nas suas petições, se utilizam de determinados argumentos que, em si mesmos, não trazem consigo força de convencimento, por maior que seja o empenho profissional, mais não conseguem do que revelar a improcedência da posição da própria parte. Assim, quanto à alegada incapacidade postulatória, é evidente que a procuração outorgada com poderes especiais e expressos à cobrança, advinda do síndico, conforme a ata condominial, é o bastante. Nada mais é preciso, a não ser a denúncia cabal de quem outorgou a procuração não foi o síndico, mas esta questão não foi suscitada. A manifesta insubsistência desta questão ocasiona prejuízo à procedência das demais. No caso, a parte recorrente tornou-se devedora do condomínio edifício porque deixou de pagar os valores correspondentes, situação decorrente de dolo ou culpa. A menção serve à compreensão de que as alegações segundo as quais se pretende a oposição à cobrança são nitidamente genéricas e não têm a força de elidir a situação cabal: de que existe o condomínio edifício, segundo a qual os condôminos participantes devem pagar as cotas condominiais atinentes. Isso é irrefutável, sendo o que mais importa. As alegações do recorrente teriam foro legítimo se, no lugar de não pagar, consignassem os respectivos valores em juízo para discutir. O não pagamento caracteriza a mora, jamais, em si mesmo, justifica as alegações advindas depois do inadimplemento. São situações apreciáveis e antagônicas, que explicam

a ação e a defesa. Seria completamente diferente se o condômino, sem faltar com o pagamento, consignasse em juízo os valores cobrados para discutir o acerto deles. Coisa completamente diversa é permitir o inadimplemento, por dolo ou culpa, e, após a cobrança, encontrar alegações que descaracterizem a cobrança. Essencialmente, conforme as especificações do pedido, as cotas condominiais devidas corrigem-se pelo IGPM, amplamente aceito, incidem juros moratórios de 1% ao mês e multa moratória de 2%. Cobrança, pois, de acordo com a lei. Apelação a qual se nega seguimento por manifesta improcedência. (RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Vigésima Câmara Cível. 5 set. 2010).

Conclui-se que o Tribunal gaúcho teve decisão de exclusão do condômino nocivo com base em conduta que é uma das maiores geradoras de conflitos no que se refere a condomínios em edifícios: a inadimplência das despesas condominiais, atitude essa nociva aos demais condôminos. Desta forma, vale destacar que a decisão de pagamento de multa e exclusão do condômino nocivo foi, por votação, unânime por sua Vigésima Câmara Cível e teve como relator o Desembargador Carlos Cini Marchionatti.

3.4 Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

No Tribunal do Estado de São Paulo a jurisprudência relata um caso de multa com possível exclusão do condômino nocivo:

EMENTA: Condomínio edilício – Situação criada por morador, sargento da Polícia Militar, que, reincidente no descumprimento das normas regulamentares, renova condutas antissociais, apesar da multa aplicada e que não é paga, construindo, com isso, clima de instabilidade ao grupo e uma insegurança grave, devido ao seu gênio violento e ao fato de andar armado no ambiente, por privilégio profissional – Adequação da tutela antecipada emitida para obrigá-lo a não infringir a convenção, sob pena de multa ou outra medida específica do §5º do art. 461, do CPC, inclusive o seu afastamento – Interpretação do art.1337, do

CC – Não provimento. (SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. 2 ago. 2007).

Verifica-se que o Tribunal paulista optou pela possível exclusão do condômino por ter a conduta nociva decorrente de gritos, brigas entre o casal, e do casal com as filhas ou filhos, além do barulho excessivo pela faxina noturna realizada sistematicamente pela dona do apartamento, ou seja, o uso nocivo propriamente dito. O condômino nocivo também andava armado pelo condomínio, coagindo os outros condôminos. Vale destacar que a Quarta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo acordou por votação unânime e negou provimento ao recurso.

Considerações finais

O condômino nocivo tornou-se um grande problema para a sociedade, gerando conflitos e atrapalhando a convivência harmônica e tranquila de condomínios em todo o País. Os problemas entre condôminos são comuns em todas as formas de condomínio, mas é no edifício que os conflitos se apresentam maiores devido à convivência diária entre condôminos. Este problema passou a ser sanado, mas de forma pouco eficaz pela aplicação de multas que, mesmo sendo de valor alto, não têm logrado coibir a conduta antissocial dos mais afortunados.

Através da constitucionalização do Direito Civil, abriu-se um novo caminho para realmente punir de forma exemplar tal atitude, tão prejudicial à harmonia e à paz dos condomínios. Esta forma de refrear abusos é a exclusão do condômino nocivo, matéria nova acolhida por apenas dois Tribunais e neles formando jurisprudência: o do Rio Grande do Sul e o de São Paulo.

Extraí-se da presente pesquisa que, por se tratar de um instituto novo no ordenamento jurídico pátrio, não se encontra consenso na doutrina e na jurisprudência, vez que deve ser verificado o caso concreto para analisar se o ato do condômino é nocivo ou não, e se é possível sua exclusão. Todavia, o disposto no artigo 1.337, parágrafo único, não

estende a possibilidade de exclusão do condômino nocivo, restringindo ao texto legal somente a aplicação de multa.

Compete aos condôminos, portanto, deliberar em Convenção quais são as atitudes consideradas nocivas e cuja prática poderá acarretar a exclusão do condômino infrator.

Referências

ADOLFO, Luiz Gonzaga Silva; OLIVEIRA, Paula Cristina Koerig de. Pra não dizer que não falamos de espinhos: a constitucionalização do Direito Civil e a difícil concretização da idéia de repersonalização em ações de direitos reais nos tribunais brasileiros. **Revista do Direito**, Santa Cruz do Sul, n. 32, p. 53-77, dez. 2009.

ARONNE, Ricardo. **Por uma nova hermenêutica dos direito reais limitados**: das raízes aos fundamentos contemporâneos. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

ARRUDA ALVIM, Eduardo; ALVIM, Angélica Arruda; SCACIOTA, Gianpaulo. Do condomínio edilício: da obrigação propter rem e do condômino antissocial. **Revista autônoma de Direito Privado**, Curitiba, Juruá, n. 4, p. 367-380, jul./set. 2007.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. Condomínio edilício e exclusão do condômino nocivo. **Revista Magister do Direito Civil e Processual Civil**, Porto Alegre, n. 27, p. 49-60, nov./dez. 2008.

BRITO, Rodrigo de Azevedo Toscano. Contornos do condomínio edilício no novo Código Civil. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 53, p. 61-67, jul./dez. 2002.

MORAN, Maria Regina Pagetti. **Tutela de exclusão do condômino nocivo nos condomínios em edifícios**. São Paulo: Ed. de Direito, 1996.

NEHME, Jorge Elias. Tutela de exclusão do condomínio nocivo. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, ano 91, v. 806, p. 44-51, dez. 2002.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade; ANGÉLICO, Américo Isidoro. Exclusão do condomínio por reiterado comportamento antissocial à luz do novo Código Civil. **Revista de Direito Privado**, [s.l.], n. 17, p. 99-101, jan./mar. 2004.

PACHECO, José da Silva. Comentário das questões decorrentes do Acórdão no 2000/0033744-7 – condomínio: multa por infração praticada pelo locatário - responsabilidade solidária do titular do domínio. **Boletim Informativo**, n. 23, p. 361-380, jun. 2001.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível no 70036235224. Relatora: Des. Bernadete Coutinho Friedrich. Porto Alegre, 15 de julho de 2010. Disponível em: <<http://www1.tjrs.jus.br/busca/?tb=juris>>. Acesso em: 27 out. 2010.

_____. Décima Sétima Câmara Cível. Recurso Cível no 70019241207. Comarca de Caxias do Sul. Relator: Des. Elaine Harzheim Macedo. Porto Alegre, 14 de junho de 2007. Disponível em: <<http://www1.tjrs.jus.br/busca/?tb=juris>>. Acesso em: 30 out. 2010.

_____. Turmas Recursais. Primeira Turma Recursal Cível. Comarca de Porto Alegre. Recurso Cível no 71002770170. Relator: Des. Leandro Raul Klippel. Porto Alegre, 30 de setembro de 2010. Diário da Justiça, Porto Alegre, 7 out. 2010. Disponível em: <<http://www1.tjrs.jus.br/busca/?tb=juris>>. Acesso em: 27 out. 2010.

_____. Vigésima Câmara Cível. Apelação Cível no 70038540191. Relator: Des. Carlos Cini Marchionatti. Porto Alegre, 5 de setembro de 2010. Disponível em: <<http://www1.tjrs.jus.br/busca/?tb=juris>>. Acesso em: 27 out. 2010.

RIZK, Werner Braun. Da possibilidade de “expulsão do condômino antissocial”. **Revista Jurídica**, Porto Alegre, n. 330, p. 77-80, abr. 2005.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil**. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. v. 5: Direito das coisas.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Quarta Câmara de Direito Privado. Agravo de Instrumento no 513 932-4/3. Relator: Des. Enio Zuliani. São Paulo, 2 de agosto de 2007. Registro em: 21 ago. 2007. Disponível

em: <http://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=1086415&vI_Captcha=UEEit>. Acesso em: 28 out. 2010.

_____. Quinta Câmara de Direito Privado. Apelação 990093633752. Relator: Des. James Siano. São Paulo, 11 de agosto de 2010. Registro em: 16 ago. 2010. Disponível em: <<http://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=4636443>>. Acesso em: 26 out. 2010.

_____. Terceira Câmara de Direito Privado. Agravo de Instrumento 994030139380 (3339914000). Relator: Des. Carlos Roberto Gonçalves. São Paulo, 17 de fevereiro de 2004. Registro em: 4 mar. 2004. Disponível em <<http://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=2001274>>. Acesso em 28 out. 2010.

TOSCANO DE BRITO, Rodrigo de Azevedo. Contornos do condomínio edilício no novo Código Civil. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 53, p. 61-67, jul./dez. 2002.

Recebido em: 31/05/2011

Avaliado em: 30/08/2011

Aprovado para publicação em: 27/10/2011