

**CONDOMÍNIO EDILÍCIO E CONDÔMINO ANTISSOCIAL: REFLEXÕES À LUZ DA  
DECISÃO PROFERIDA NA APELAÇÃO CÍVEL Nº 0744723-59.2021.8.07.0001 -  
TJDFT**

Matheus Felipe Calegari Rigon Willers Gil<sup>1</sup>  
Prof.<sup>a</sup> Dra. Liane Tabarelli<sup>2</sup>

**RESUMO**

O presente estudo consiste no exame das principais questões jurídicas decorrentes do direito de propriedade, sobretudo se o desrespeito à sua função social possibilita a exclusão do condômino antissocial do condomínio edilício. Para tanto, analisou-se, profunda e minuciosamente, a Apelação Cível de nº 0744723-59.2021.8.07.0001/DFT, decisão em que se expulsou o condômino considerado nocivo de um edifício em virtude de suas reiteradas condutas antissociais perante os demais moradores. Atualmente, presencia-se o crescimento exponencial dos condomínios edilícios no Brasil, o que emerge consequências jurídico-sociais decorrentes de tal fato, uma vez que cada um deles envolve a convivência com diversos condôminos, incluindo os considerados antissociais. Desse modo, a presente pesquisa busca analisar a possibilidade de exclusão do condômino antissocial do condomínio edilício em detrimento ao seu direito de propriedade, como medida grave e excepcional, posto que o Código Civil vigente se apresenta omissivo nesse aspecto. O método utilizado para a realização do presente trabalho foi o método dedutivo, baseado nos entendimentos doutrinários e jurisprudenciais aplicáveis ao tema. Como resultado, entende-se que, em que pese a lacuna legislativa acerca da matéria, a exclusão do condômino antissocial do condomínio edilício em manifesta violação à função social da propriedade, fundamentada nas particularidades do caso concreto e observados determinados requisitos, tem sido o entendimento majoritário no ordenamento jurídico brasileiro.

**Palavras-Chaves:** Direito de propriedade; Função social; Condomínio edilício; Condômino antissocial; Exclusão; Código Civil.

**1 Introdução**

O direito de propriedade é amplamente reconhecido como um dos pilares essenciais do ordenamento jurídico brasileiro, sendo garantido expressamente pela Constituição Federal de 1988. Entretanto, como qualquer direito, ele não é absoluto, estando sujeito a limitações impostas pela ordem pública, incluindo o atendimento à sua função social. Essa última restrição visa consagrar o exercício do direito de propriedade em conformidade com o interesse social, contemplando as necessidades de todos os membros da coletividade.

No contexto dos condomínios edilícios, em que se verifica a convivência de vários proprietários, a função social se torna ainda mais relevante, pois o exercício do direito de propriedade deve respeitar os direitos dos demais moradores. Essa espécie de

---

<sup>1</sup> Acadêmico do Curso de Ciências Jurídicas e Sociais da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul – PUCRS. Email: matheus.gil@edu.pucrs.br.

<sup>2</sup> Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Dra. Liane Tabarelli. Professora adjunta do Curso de Ciências Jurídicas e Sociais da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul – PUCRS. E-mail: liane.tabarelli@pucrs.br.

condomínio tem ganhado destaque nas últimas décadas devido à crescente verticalização das cidades, caracterizando-se pela divisão do imóvel em unidades autônomas e a coexistência de áreas comuns entre os condôminos.

Porém, a convivência em um condomínio geralmente é marcada por desafios relacionados à harmonia social, uma vez que há uma pluralidade de pessoas dividindo um mesmo espaço. Dentro desse cenário, surge o condômino antissocial, que se refere àquele indivíduo cujos comportamentos nocivos acabam prejudicando a qualidade de vida dos outros moradores. A conduta antissocial pode ser manifestada de diversas formas, desde o descumprimento das normas internas do condomínio até a prática de atos que afetam diretamente o bem-estar coletivo, tais como a poluição sonora, o desrespeito à privacidade alheia e os conflitos constantes.

Este trabalho tem como objetivo analisar as implicações no direito de propriedade advindas da exclusão do condômino antissocial do condomínio edilício. O tema ainda é objeto de controvérsia doutrinária e jurisprudencial em razão da lacuna legislativa deixada pelo Código Civil de 2002, que se restringe à aplicação de sanções para o condômino infrator, de modo que a presente pesquisa busca, sem a pretensão de esgotamento da matéria, contribuir para uma solução do dilema no caso concreto. Nesse sentido, o problema central que o presente estudo procura responder é: o direito de propriedade pode ser mitigado para expulsar o condômino antissocial da sua propriedade condominial em edifício?

Em virtude deste questionamento, surgem diversos apontamentos realizados pela doutrina e pela jurisprudência, visando extrair uma solução justa e adequada que devidamente pondere, com base no caso concreto, o direito de propriedade do condômino antissocial com o prejuízo causado por ele ao sossego, salubridade e segurança dos demais moradores.

Sendo assim, este trabalho discorre acerca da propriedade como direito-dever pelo texto constitucional, dado que é uma garantia fundamental limitada pela observância da sua função social. Após, elucida-se a propriedade como sendo o direito real por excelência, realçando o seu atual caráter amplo, mas limitado, bem como os poderes elementares do proprietário para o exercício do seu direito de propriedade. Posteriormente, analisa-se a propriedade condominial, sobretudo o condomínio edilício. Nesse tópico, adentra-se na convenção condominial e nos direitos e deveres dos moradores, assim como na assembleia geral ordinária e extraordinária dos condôminos. Além disso, explora-se a figura do condômino antissocial, consistente no indivíduo que gera incompatibilidade de convivência com os demais comproprietários. Finalmente, examina-se as peculiaridades da Apelação Cível de nº 0744723-59.2021.8.07.0001, julgada pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, a qual ilustra a aplicação prática da expulsão do condômino antissocial do condomínio edilício como medida grave e excepcional, diante do descumprimento da função social da propriedade e de outros requisitos a serem analisados neste estudo.

Propõe-se com a realização da presente pesquisa, através do método dedutivo, examinar o entendimento atual do ordenamento jurídico brasileiro acerca da exclusão do condômino antissocial do condomínio edilício, em detrimento ao seu direito de propriedade, com o objetivo de se estabelecer uma convivência harmônica entre os demais condôminos da edificação.

Portanto, este trabalho busca oferecer uma visão abrangente sobre o tema, contribuindo para a compreensão dos mecanismos legais de combate ao comportamento antissocial, a fim de assegurar a convivência harmônica nos condomínios edilícios e a proteção do bem-estar dos demais condôminos. Isso porque a coexistência de partes particulares e comuns, nessa espécie de condomínio, exige

um equilíbrio entre os direitos individuais dos moradores e o interesse coletivo de preservação de um ambiente de convivência pacífica. A medida extrema de exclusão do condomínio edifício deve ser efetivada apenas quando todas as tentativas de resolução pacífica do conflito forem frustradas e o condômino continuar apresentando comportamento antissocial, sem perspectivas de mudança, em constante e reiterada violação às normas condominiais e deveres legais.

## 2 Propriedade: direito-dever

Antes de adentrar no estudo da propriedade como um direito-dever no ordenamento jurídico brasileiro, é importante destacar que os termos “domínio” e “propriedade” são utilizados sem distinção no Código Civil, como se significassem exatamente a mesma coisa<sup>3</sup> (e.g. art. 98 e art. 481 do CC/2002<sup>4</sup>). Logo, neste artigo, empregar-se-á elas como sinônimos.

A propriedade, conforme será vista adiante, é o direito mais amplo do rol de direitos reais. Trata-se, ainda, de um instituto jurídico dinâmico e flexível, que acompanha as mudanças socioeconômicas acontecidas durante a evolução humana. Em razão de sua complexidade, torna-se difícil conceituá-la, visto que a propriedade pode compreender diversos significados. Analisar-se-á, a título de exemplo, algumas passagens doutrinárias sobre o tema.

O professor César Fiuza define a propriedade como sendo “a *situação jurídica consistente em uma relação dinâmica entre uma pessoa, o dono, e a coletividade, em virtude da qual são assegurados àquele os direitos exclusivos de usar, fruir, dispor e reivindicar um bem, respeitados os direitos da coletividade*”.<sup>5</sup>

Já a jurista Maria Helena Diniz a conceitua como sendo “o *direito real mais amplo, por incidir sobre um bem (móvel ou imóvel) próprio (jus in re propria), podendo seu titular dele usar, fruir e dispor (CC, art. 1.228), sem intervenção de quem quer que seja, ressalvadas as limitações naturais, legais e voluntárias*”.<sup>6</sup>

O doutrinador Orlando Gomes, por sua vez, entende que a propriedade pode assumir três acepções: (i) Sinteticamente é a submissão de uma coisa, em todas as suas relações, a uma pessoa; (ii) Analiticamente é o direito de usar, fruir e dispor de um bem, assim como de reavê-lo de quem injustamente o possui; e (iii) Descritivamente é o direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual uma coisa fica submetida à vontade de uma pessoa, com as limitações da lei. Aliás, ele ressalva que esses critérios não podem ser analisados isoladamente, de modo que somente com a reunião de todos eles se obtém uma noção suficientemente clara sobre a propriedade.<sup>7</sup>

Dessa maneira, pode-se observar que todas as tentativas de conceituação da propriedade, ainda que distintas, levam em consideração o disposto no art. 1.228 do

---

<sup>3</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 10 ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2014. v. 5. p. 248.

<sup>4</sup> GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mário Veiga P. **Novo curso de direito civil: direitos reais**. 6 ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. v. 5. *E-book*. p. 89. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786553629684/>. Acesso em: 26 out. 2024.

<sup>5</sup> FUIZA, César. **Direito civil: curso completo**. 13 ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2009. p. 752.

<sup>6</sup> DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de imóveis**. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 1.

<sup>7</sup> GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. *E-book*. p. 103 e 104.

Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 26 out. 2024.

Código Civil.<sup>8</sup> Isso porque o próprio legislador se utiliza do viés analítico da propriedade ao elencar os poderes que o proprietário tem à sua disposição.<sup>9</sup>

Segundo melhor doutrina, em relação ao seu objeto, o direito de propriedade abrange tanto bens corpóreos quanto bens incorpóreos<sup>10</sup>, sejam móveis ou imóveis. Em se tratando de bens imóveis, vale salientar que é obrigatório o registro no órgão competente (*i.e.* no Cartório de Registro de Imóveis), por força do artigo 1.227 do Código Civil.<sup>11</sup> Assim, a transmissão da propriedade de um imóvel apenas ocorrerá com o ato registral. Não tendo sido registrada a propriedade imobiliária, esta carecerá de eficácia própria dos direitos reais, qual seja a da oponibilidade absoluta (*erga omnes*).<sup>12</sup>

Isto posto, o direito de propriedade é um direito subjetivo individual garantido aos brasileiros e às pessoas estrangeiras residentes no Brasil em relação a um bem determinado. Todavia, ele encontra limitações perante a coletividade, sendo dever do proprietário observar as ressalvas legais (*e.g.* a função social da propriedade). Daí a razão de ser considerado um direito-dever pela Constituição Federal de 1988.<sup>13</sup>

Após terem sido tecidos comentários sobre o conceito de propriedade e analisado o seu caráter de direito-dever no ordenamento jurídico brasileiro, no subitem a seguir o direito fundamental de propriedade será objeto de análise.

## 2.1 Direito fundamental de propriedade: art. 5º, XXII, CF/88

Preconiza o art. 5º, *caput*, da Constituição Federal de 1988 que será garantido aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à propriedade. O inciso XXII desse dispositivo legal também preceitua que será garantido o direito de propriedade. Daí se extrai o seu caráter de direito fundamental. É importante distinguir o “direito à propriedade” do “direito de propriedade”:

Além do direito de propriedade, há o direito à propriedade ou o direito de acesso à propriedade, com fundamento na Constituição, especialmente seu art. 6º, que alude explicitamente à moradia como direito fundamental social, e ao direito à aquisição por usucapião especial de tempo breve (arts. 183 e 191).

---

<sup>8</sup> “Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha” (BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em: 26 out. 2024).

<sup>9</sup> SCHREIBER, Anderson. **Manual de direito civil contemporâneo**. 7th ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. *E-book*. p. 752. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553620234/>. Acesso em: 26 out. 2024.

<sup>10</sup> BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**: Coleção história do Direito Brasileiro. Brasília: Senado Federal, 2003. v. 1. p. 127.

<sup>11</sup> “Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código” (BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. *op. cit.* Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em: 26 out. 2024).

<sup>12</sup> AGHIARIAN, Hercules. **Curso de Direito Imobiliário**. 12 ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2015. *E-book*. p. 49. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788597000337/>. Acesso em: 26 out. 2024.

<sup>13</sup> “Art. 5º [...] XXII - é garantido o direito de propriedade; XXIII - a propriedade atenderá a sua função social; [...]” (BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 26 out. 2024).

[...]

O direito de propriedade consiste, no Código Civil, na faculdade de usar, fruir e dispor da coisa e no direito de reavê-la de quem a detenha injustamente. Progressivamente foi restringido, em virtude das metamorfoses havidas desde então na propriedade, que desembocaram em sua conformação à função social, na contemporaneidade.<sup>14</sup>

Neste artigo, será estudado, sobremaneira, o direito de propriedade. Contudo, isso não significa que o direito à propriedade não deve ser observado, sendo de suma relevância a morada da pessoa como o local propício para a perpetuação da sua dignidade.<sup>15</sup>

Desse modo, o direito de propriedade diz respeito ao direito subjetivo conferido ao proprietário de exigir dos não proprietários um dever genérico de abstenção, decorrente da garantia individual da propriedade (art. 5º, XXII, CF). Por outro lado, também é atribuído um direito subjetivo à coletividade de exigir que o proprietário dê função social à sua propriedade (art. 5º, XXIII, CF).<sup>16</sup>

Ademais, a propriedade privada também está positivada como princípio da ordem econômica, nos termos do inciso II do art. 170 da Carta Magna.

Procedida a análise do direito fundamental de propriedade, no próximo ponto será examinada a sua função social, que limita o exercício do direito de propriedade.

## 2.2 Exercício do direito de propriedade vinculado ao cumprimento de função social: art. 5º, XXIII, CF/88

Preceitua o art. 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal que “a *propriedade atenderá a sua função social*”. Nesse viés, Carlos Roberto Gonçalves sustenta que a preponderância do interesse público sobre o privado se manifesta em todas as áreas do Direito, incluindo no direito de propriedade, em que deixou de apresentar as características de direito absoluto e ilimitado para se transformar em um direito de finalidade social.<sup>17</sup>

Nesse sentido, entendeu o Supremo Tribunal Federal:

[...] O direito de propriedade não se reveste de caráter absoluto, eis que, sobre ele, pesa grave hipoteca social, a significar que, descumprida a função social que lhe é inerente (CF, art. 5.º, XXIII), legitimar-se-á a intervenção estatal na esfera dominial privada, observados, contudo, para esse efeito, os limites, as formas e os procedimentos fixados na própria Constituição da República.<sup>18</sup>

<sup>14</sup> LOBO, Paulo. **Direito civil: coisas**. 9 ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. v. 4. *E-book*. p. 97 e 98. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553623105/>. Acesso em: 26 out. 2024.

<sup>15</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 16 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v. 4. *E-book*. p. 110. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649648/>. Acesso em: 27 out. 2024.

<sup>16</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 10 ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2014. v. 5. *op.cit.* p. 276.

<sup>17</sup> GONÇALVES, Carlos R. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 19 ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. v. 5. *E-book*. p. 3. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553622405/>. Acesso em: 27 out. 2024.

<sup>18</sup> BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Plenário). **ADI-MC 2.213**. Rel. Min. Celso de Mello. Brasília: STF, 2004. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=347486>. Acesso em: 27 out. 2024.

Quanto ao significado da expressão “função social”, trata-se de um conceito aberto e indeterminado, somente podendo ser compreendida a partir da relação com a sociedade e o meio em que está inserida.<sup>19</sup> Assim, cabe ao legislador equacionar o justo equilíbrio entre o individual e o social, e cabe ao julgador traduzir esse equilíbrio e confrontar os excessos no caso concreto.<sup>20</sup> Esse último cumprirá uma função criadora de suma relevância para o ordenamento jurídico, resguardando a aplicação dos princípios fundamentais.<sup>21</sup>

Em virtude disso, o proprietário, titular de inúmeros poderes jurídicos, terá o seu exercício limitado ao fim econômico ou social da propriedade, conferindo à função social uma chancela finalística.<sup>22</sup> Ainda, Orlando Gomes menciona que o princípio da função social “*traça o comportamento regular do proprietário, exigindo que exerça o seu direito numa dimensão na qual realize interesses sociais sem a eliminação do domínio privado do bem que lhe assegura as faculdades de uso, gozo e disposição*”.<sup>23</sup>

No âmbito infraconstitucional, o art. 1.228, § 1º, do Código Civil complementa essa regra constitucional da função social ao exigir que “*o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais [...]*”. Ou seja, consagrou-se expressamente a função social na Codificação Civil como princípio geral orientador da propriedade.<sup>24 25</sup>

Por conseguinte, o § 2º do art. 1.228 do Código Civil considera “*defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade ou utilidade e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem*”. A partir desse dispositivo supramencionado, verifica-se a vedação do exercício irregular do direito de propriedade, do abuso de propriedade ou do ato emulativo civil.<sup>26</sup> Entretanto, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald entendem que esse dispositivo está superado por duas razões:

---

<sup>19</sup> GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mário Veiga P. **Novo curso de direito civil: direitos reais**. 6 ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. v. 5. *E-book. op.cit.* p. 13. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786553629684/>. Acesso em: 27 out. 2024.

<sup>20</sup> VENOSA, Sílvio de S. **Código civil comentado: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade**, artigos 1.196 a 1.368 (V. XII). Rio de Janeiro: Atlas, 2003. *E-book.* p. 182. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522477036/>. Acesso em: 27 out. 2024.

<sup>21</sup> SEVERO, Álvaro Vinícius Paranhos. **O papel do juiz na criação do direito**. Revista da Faculdade de Direito da PUCRS. Porto Alegre: Direito & Justiça, 2013. v. 39. n. 2. p. 210.

<sup>22</sup> GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. *E-book. op. cit.* p. 105. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 27 out. 2024.

<sup>23</sup> *Ibid.* p. 124. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 27 out. 2024.

<sup>24</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 16 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v. 4. *E-book. op. cit.* p. 121. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649648/>. Acesso em: 27 out. 2024.

<sup>25</sup> Para evidenciar ainda mais esse princípio, o Parecer nº 01 da Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil adiciona expressamente ele no texto legal, ao dispor que: “*A propriedade atenderá à sua função social, e isto obriga o seu titular*” (BRASIL. Senado Federal. BRASIL. Senado Federal. **Ato 11 do Presidente do Senado Federal**. Institui Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil. Brasília, DF: 2023. Parecer nº 01. p. 124. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=9610572&ts=1717413022097&disposition=inline>. Acesso em: 27 out. 2024).

<sup>26</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 16 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v. 4. *E-book. op. cit.* p. 126. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível

[...] primeiro, por situar o abuso do direito em um contexto subjetivo, no qual o ato emulativo requer a prova da culpa do proprietário, o que é incompatível com a teoria finalista adotada pelo art. 187 do Código Civil, que configura o ato ilícito em sentido puramente objetivo; segundo, por não introduzir o princípio da função social, pois, a vedação aos atos emulativos consiste na imposição de limites negativos e externos ao exercício do direito subjetivo de propriedade; já a função social vai além, pois estabelece limites internos e positivos à atuação do proprietário.<sup>27</sup>

Essa matéria foi objeto de discussão na I Jornada de Direito Civil, em que restou aprovado o Enunciado 49º do Conselho da Justiça Federal<sup>28</sup>, cujo teor dispõe que: “A regra do art. 1.228, § 2º, no novo Código Civil, interpreta-se restritivamente, em harmonia com o princípio da função social da propriedade e com o disposto no art. 187 da mesma lei”. A redação desse enunciado é no sentido de ser dispensável a análise do elemento intencional para a configuração do abuso do direito de propriedade.<sup>29</sup> Conclui-se, portanto, que a responsabilidade civil, nesse caso, é objetiva, ou seja, independe de comprovação da culpa.<sup>30</sup>

Em suma, a função social da propriedade também está positivada como princípio da ordem econômica, por força do inciso II do art. 170 da Carta Magna, além de aparecer no texto constitucional nos arts. 182, § 2º, e 186, *caput*.<sup>31 32</sup>

Em síntese, a introdução da função social no ordenamento jurídico brasileiro se pautou na ideia de que somente será perseguido um interesse individual, se este for compatível com os interesses sociais que com ele se relacionam. Caso contrário, o ato de autonomia privada será ilegítimo.<sup>33</sup> Observa-se, ainda, que o Estado, designado como *Welfare State*, modificou significativamente a função promotora dos

---

em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649648/>. Acesso em: 27 out. 2024.

<sup>27</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 10 ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2014. v. 5. *op.cit.* p. 268.

<sup>28</sup> BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **I Jornada de Direito Civil**. Brasília: CJF, 2003. Enunciado 49. p. 45. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/i-jornada-de-direito-civil.pdf>. Acesso em: 28 out. 2024.

<sup>29</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 10 ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2014. v. 5. *op.cit.* p. 269.

<sup>30</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 16 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v. 4. *E-book. op. cit.* p. 126. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649648/>. Acesso em: 28 out. 2024.

<sup>31</sup> “Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. [...] § 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor” (BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. *op. cit.* Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 28 out. 2024).

<sup>32</sup> “Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos: I - aproveitamento racional e adequado; II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho; IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores” (*Ibid.* Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 28 out. 2024).

<sup>33</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 10 ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2014. v. 5. *op.cit.* p. 265.

direitos individualistas do Direito Privado<sup>34</sup>, o que inclui a função social da propriedade. Logo, trata-se de um direito fundamental que incide no próprio conteúdo do direito de propriedade, somando-se às quatro faculdades à disposição do proprietário, quais sejam: usar, gozar, dispor e reivindicar. E mais: “*Enquanto os quatro elementos estruturais são estáticos, o elemento funcional da propriedade é dinâmico e assume um decisivo papel de controle sobre os demais*”.<sup>35</sup>

Estudada a função social da propriedade, o próximo tópico irá abordar mais especificamente a propriedade no âmbito infraconstitucional brasileiro.

### **3 A propriedade como um direito real sobre coisa própria no ordenamento jurídico pátrio: art. 1.225, I, CC/02**

De início, cumpre registrar que “*o direito das coisas regula o poder do homem sobre certos bens suscetíveis de valor e os modos de sua utilização econômica*”. Não se trata de sinônimo de direitos reais, visto que aquele é mais extenso, englobando não somente os direitos reais propriamente ditos, como também a posse e os direitos de vizinhança.<sup>36</sup>

Os direitos reais conferem ao seu titular poder jurídico de dominação sobre uma coisa, com exclusividade e contra todos.<sup>37</sup> Esse poder de agir sobre a coisa é oponível *erga omnes*, de modo que a coletividade tem o dever de abstenção sobre a prática de qualquer ato capaz de afetar o direito do titular sobre a coisa.<sup>38</sup>

Destarte, a propriedade é um direito real, por força do art. 1.225, inciso I, do Código Civil. Recai sobre coisa própria (*jus in re propria*) em razão de sua plenitude.<sup>39</sup> Na realidade, a propriedade é o direito real por excelência, sendo o mais amplo e complexo de todos, eis que “*dela decorrerão os outros direitos reais qualitativa e quantitativamente menos amplos*”.<sup>40</sup>

Em se tratando de um direito real, sua disciplina deve observar determinados princípios<sup>41</sup>:

(i) Princípio da Aderência: Os direitos reais estabelecem uma relação direta e imediata entre a pessoa e a coisa;

---

<sup>34</sup> TABARELLI, Liane. **Contratos agrários e sustentabilidade ambiental**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2017. p. 62.

<sup>35</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 10 ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2014. v. 5. *op.cit.* p. 273.

<sup>36</sup> *Ibid.* p. 28.

<sup>37</sup> GONÇALVES, Carlos R. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 19 ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. v. 5. *E-book. op. cit.* p. 7. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553622405/>. Acesso em: 29 out. 2024.

<sup>38</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 10 ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2014. v. 5. *op.cit.* p. 29.

<sup>39</sup> GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mário Veiga P. **Novo curso de direito civil: direitos reais**. 6 ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. v. 5. *E-book. op.cit.* p. 11. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786553629684/>. Acesso em: 29 out. 2024.

<sup>40</sup> VENOSA, Sílvio de S. **Código civil comentado: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade**, artigos 1.196 a 1.368 (V. XII). Rio de Janeiro: Atlas, 2003. *E-book. op. cit.* p. 171. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522477036/>. Acesso em: 29 out. 2024.

<sup>41</sup> GONÇALVES, Carlos R. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 19 ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. v. 5. *E-book. op. cit.* p. 11 a 16. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553622405/>. Acesso em: 29 out. 2024.

(ii) Princípio do Absolutismo: Os direitos reais são oponíveis *erga omnes* (i.e. contra todos os membros da coletividade), devendo qualquer indivíduo se abster de atacar o titular. Daí se origina o direito de sequela, que é o direito do titular perseguir a coisa e reivindicá-la em poder de todo e qualquer detentor ou possuidor;

(iii) Princípio da Publicidade: Os direitos reais sobre imóveis só se adquirem com o registro do título no Cartório de Registro de Imóveis (art. 1.227 do CC), e os direitos reais sobre móveis só depois da tradição (arts. 1.226 e 1.267 do CC). Ambos o registro e a tradição são meios de publicidade da titularidade dos direitos reais;

(iv) Princípio da Taxatividade: O citado art. 1.225 do Código Civil determina, de forma taxativa, o rol dos direitos reais, sendo assim considerados somente os elencados na lei (*numerus clausus*). Assim, são direitos reais: (i) a propriedade; (ii) a superfície; (iii) as servidões; (iv) o usufruto; (v) o uso; (vi) a habitação; (vii) o direito do promitente comprador do imóvel; (viii) o penhor; (ix) a hipoteca; (x) a anticrese; (xi) a concessão de uso especial para fins de moradia; (xii) a concessão de direito real de uso; (xiii) a laje; e (xiv) a os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e a respectiva cessão e promessa de cessão.

(v) Princípio da Tipicidade: Os direitos reais devem obedecer aos seus modelos próprios definidos pela lei, agindo cada qual em conformidade com o seu tipo legal;<sup>42</sup>

(vi) Princípio da Perpetuidade: A propriedade não se perde pelo não uso, e sim pelos meios legais (e.g. desapropriação e usucapião). Daí o seu caráter perpétuo;

(vii) Princípio da Exclusividade: Na mesma coisa, não pode haver dois direitos reais de igual conteúdo. No mesmo sentido, duas pessoas não podem ocupar o mesmo espaço jurídico, deferido com exclusividade ao titular, que é o sujeito do direito real. O condomínio, conforme será visto em tópico específico, não viola essa ideia, pois cada condômino é proprietário, com exclusividade, de sua parte ideal;

(viii) Princípio do Desmembramento: Os direitos reais são transitórios, eis que podem ser desmembrados, a qualquer tempo, do direito de propriedade.

Depois de ser vista a propriedade como direito real no ordenamento jurídico brasileiro, assim como os princípios orientadores dos direitos reais, será investigada no próximo subitem o tratamento da propriedade no Código Civil de 1916 em comparação à Codificação Civil vigente.

### **3.1 O tratamento legal da propriedade à luz do Código Civil brasileiro de 1916 de inspiração napoleônica e sua evolução na atualidade**

O Código Civil de 1916 dava preferência às situações patrimoniais, em decorrência do sistema liberal, de forma que o protagonista era o proprietário.<sup>43</sup> Em relação à propriedade, o art. 524 do Código Civil de 1916 - equivalente ao art. 1.228 do Código Civil de 2002 - previa que o proprietário tinha “o *direito de usar, gozar e dispor, e de*

---

<sup>42</sup> Aqui cabe sublinhar a posição contrária, defendida por Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, no sentido de que é possível a modelação expansiva dos direitos reais já existentes: “Se é certo que os direitos reais se submetem à taxatividade, o mesmo não se diga da tipicidade. Cuidase de conceitos próximos, eventualmente complementares, porém inconfundíveis. A taxatividade imputa ao legislador o monopólio da edificação de direitos reais. Por sua vez, a tipicidade, como se infere do próprio vocábulo, delimita o conteúdo de cada tipo de direito real. O fato de existirem direitos reais típicos no rol do art. 1.225 certamente impede a criação de novos direitos reais, mas não elimina a possibilidade de modelação expansiva dos direitos reais já existentes” (FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 10 ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2014. v. 5. *op.cit.* p. 37 e 38).

<sup>43</sup> *Ibid.* p. 223.

reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua”. Na atual codificação civil, os “direitos” foram substituídos por “faculdades”, com exceção da reivindicação do bem.

Essa mudança legislativa abrandou o sentido do texto legal, revelando que o direito de propriedade não é mais absoluto. Em razão disso, Flávio Tartuce depreende que tal alteração demonstra “o rompimento do caráter individualista da propriedade, que prevalecia na visão anterior, pois a supressão da expressão direitos faz alusão à substituição de algo que foi, supostamente, absoluto no passado, o que não mais ocorre atualmente”.<sup>44 45</sup>

Como resultado, o caráter absoluto e ilimitado da propriedade sofreu limitações ao reduzir os direitos do proprietário.<sup>46</sup> Essas restrições impostas ao direito de propriedade podem ser decorrentes da natureza (e.g. terremotos e furacões), da vontade (e.g. doação e garantias legais) ou da própria lei (e.g. desapropriação e direitos de vizinhança).<sup>47</sup> Além disso, também existem leis que impõem limitações ao direito de propriedade (e.g. o Código de Mineração, o Código Florestal e a Lei de Proteção do Meio Ambiente).<sup>48</sup> Isso tudo sem se esquecer da principal limitação constitucional, que é a observância da função social da propriedade.

Diante do exposto, verifica-se “o perfil atual do direito de propriedade no direito brasileiro, que deixou de apresentar as características de direito absoluto e ilimitado, para se transformar em um direito de finalidade social”.<sup>49</sup>

Sob outro enfoque, a extensão da propriedade era considerada como irrestrita no Código Civil de 1916.<sup>50</sup> Atualmente, o Código Civil de 2002, em seu artigo 1.229, delimita a extensão vertical da propriedade, referente ao solo, de forma a abranger “a do espaço aéreo e subsolo correspondente, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las”. Ou seja, segundo doutrina de Gustavo Tepedino, Carlos Edison do Rêgo

---

<sup>44</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 16 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v. 4. *E-book. op. cit.* p. 111. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649648/>. Acesso em: 29 out. 2024.

<sup>45</sup> No mesmo sentido entendem Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho: “*nos dias de hoje, a propriedade não é mais considerada um direito ilimitado, como no passado*” (GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de direito civil**. São Paulo: Saraiva, 2017. v. único. p. 1.019).

<sup>46</sup> GONÇALVES, Carlos R. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 19 ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. v. 5. *E-book. op. cit.* p. 207. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553622405/>. Acesso em: 30 out. 2024.

<sup>47</sup> AGHIARIAN, Hercules. **Curso de Direito Imobiliário**. 12 ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2015. *E-book. op. cit.* p. 53. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788597000337/>. Acesso em: 30 out. 2024.

<sup>48</sup> GONÇALVES, Carlos R. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 19 ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. v. 5. *E-book. op. cit.* p. 209. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553622405/>. Acesso em: 30 out. 2024.

<sup>49</sup> *Ibid.* p. 209. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553622405/>. Acesso em: 30 out. 2024.

<sup>50</sup> “Art. 526. A propriedade do sólo abrange a do que lhe está superior e inferior em toda a altura e em toda a profundidade, úteis ao seu exercício, não podendo, todavia, o proprietário opor-se a trabalhos que sejam compreendidos a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse algum em impedi-los” (BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Rio de Janeiro, RJ: Presidência da República, [1916]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l3071.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm). Acesso em: 30 out. 2024).

Monteiro Filho e Pablo Renteria, o alcance vertical do domínio é limitado por critérios de utilidade e interesse.<sup>51</sup> Complementando a regra prevista no art. 1.229 do Código Civil, o art. 1.230 do mesmo diploma legal dispõe que “a propriedade do solo não abrange as jazidas, minas e demais recursos minerais, os potenciais de energia hidráulica, os monumentos arqueológicos e outros bens referidos por leis especiais”, em virtude do interesse à economia nacional.<sup>52</sup> Porém, por força do parágrafo único desse dispositivo legal, o proprietário está autorizado a explorar os recursos minerais quando imediatamente utilizados na construção civil, desde que não submetidos a transformação industrial (e.g. argila, areia e cascalho<sup>53</sup>).

Aliás, o Superior Tribunal de Justiça julgou um caso interessante sobre essa questão do limite vertical da propriedade. No julgado, o Tribunal Superior decidiu que o proprietário do imóvel invadido não pode requerer, com base no referido art. 1.229, a remoção de tirantes (i.e. pinos de concreto) e tampouco indenização por perdas e danos, provenientes de obra de sustentação do imóvel vizinho, desde que fique constatado que a invasão não acarretou prejuízos comprovados ao proprietário e nem impossibilitou o perfeito uso, gozo e fruição do seu imóvel.<sup>54</sup>

Além disso, pertencem ao proprietário da coisa os frutos e produtos<sup>55</sup> decorrentes dela, ainda que separados, salvo se, por preceito jurídico especial, couberem a outra pessoa, nos termos do art. 1.232 do Código Civil. Tal regra se justifica em razão de que o acessório sempre acompanha o principal.

---

<sup>51</sup> E os juristas explicam esses critérios: “O critério da utilidade associa-se a aspecto econômico, por meio do qual se estabelece que o domínio se finda a partir de altura e profundidade incompatíveis com a capacidade de exploração do proprietário. O interesse, por seu turno, diz respeito a aspecto jurídico da limitação, vez que o proprietário terá legitimidade para afastar eventual interferência de terceiro que esteja explorando atividade aérea ou subterrânea apenas na hipótese de essa atividade afetar sua propriedade. Trata-se, portanto, de dois critérios complementares [...]” (TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v. 5. E-book. p. 84. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649365/>. Acesso em: 30 out. 2024).

<sup>52</sup> “Art. 20. São bens da União: [...] VIII - os potenciais de energia hidráulica; IX - os recursos minerais, inclusive os do subsolo; X - as cavidades naturais subterrâneas e os sítios arqueológicos e pré-históricos; [...]” e “Art. 176. As jazidas, em lavra ou não, e demais recursos minerais e os potenciais de energia hidráulica constituem propriedade distinta da do solo, para efeito de exploração ou aproveitamento, e pertencem à União, garantida ao concessionário a propriedade do produto da lavra” (BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. op. cit. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 30 out. 2024).

<sup>53</sup> TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v. 5. E-book. op. cit. p. 86. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649365/>. Acesso em: 30 out. 2024.

<sup>54</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3ª Turma). **REsp 1.256.825/SP**. Relator Min. João Otávio de Noronha. Brasília: STJ, 2015. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1388856&num\\_registro=201100496665&data=20150316&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1388856&num_registro=201100496665&data=20150316&formato=PDF). Acesso em: 30 out. 2024.

<sup>55</sup> “Os frutos podem ser naturais, industriais e civis. Naturais são os provenientes da força orgânica, como os frutos de uma árvore, as crias dos animais. Industriais são os decorrentes da atividade humana, como a produção industrial. Civis são as rendas auferidas pela coisa, provenientes do capital, tais como juros, alugueres e dividendos. Produtos são bens extraídos da coisa, que diminuem sua substância porque não se reproduzem como os frutos. Todos esses bens se colocam na categoria de acessórios” (VENOSA, Sílvio de S. **Código civil comentado: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade**, artigos 1.196 a 1.368 (V. XII). Rio de Janeiro: Atlas, 2003. E-book. op. cit. p. 224. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522477036/>. Acesso em: 30 out. 2024).

Neste subitem foram expostos diversos apontamentos acerca da diferença de tratamento da propriedade entre os Códigos Civis de 1916 e 2002, além de ser examinada a sua extensão, de maneira que, em continuidade, serão aprofundadas as características dela e as faculdades do proprietário.

### 3.2 Propriedade: Características e Faculdades do dono (1.228, *caput*, CC/02)

O art. 1.228 do Código Civil, conforme já analisado, apresenta as faculdades jurídicas (ou poderes elementares) que estão à disposição do proprietário, que são as de usar, gozar e dispor, e o direito de reaver a coisa. É necessário analisar cada espécie supramencionada separadamente:

(i) *Faculdade de Usar (jus utendi)*: Consiste na faculdade de o dono usar a coisa da forma que entender mais conveniente, desde que não altere a sua substância. Contudo, essa utilização deve observar as limitações legais e, sobretudo, a função social da propriedade. O proprietário usa seu bem quando nele habita ou permite que terceiro o faça e, até mesmo, se simplesmente mantém a coisa em seu poder sem qualquer utilização dinâmica.<sup>56</sup>

(ii) *Faculdade de Gozar (jus fruendi)*: Consiste na faculdade de o dono extrair benefícios econômicos da coisa, percebendo, além de seus produtos, os seus frutos naturais, civis ou industriais.<sup>57</sup> O proprietário goza de seu bem quando o loca a terceiro, recebendo os frutos civis advindos dessa relação.<sup>58</sup> Aqui incide o disposto no art. 1.232 do Código Civil, examinado no subitem anterior.

(iii) *Faculdade de Dispor (jus abutendi)*: Consiste na faculdade de o dono dispor da coisa, consumindo-a, transferindo-a, gravando-a de ônus, alienando-a a outrem a qualquer título e, até mesmo, destruindo-a, desde que não configure um ato antissocial.<sup>59</sup> Inclusive, Sílvio de Salvo Venosa discorre que tal faculdade é a mais abrangente, caracterizando efetivamente o direito de propriedade, pois o poder de usar e gozar pode ser atribuído a quem não seja dono, enquanto o poder de dispor somente pode ser atribuído ao proprietário.<sup>60</sup>

(iv) *Direito de Reaver (rei vindicatio)*: Consiste no direito de o dono reivindicar a coisa das mãos de quem injustamente a possua ou detenha em decorrência do direito de sequela.<sup>61</sup> Também configura a defesa do direito de propriedade, que é exercido

---

<sup>56</sup> *Ibid.* p. 186. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522477036/>. Acesso em: 31 out. 2024.

<sup>57</sup> TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v. 5. *E-book. op. cit.* p. 83. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649365/>. Acesso em: 31 out. 2024.

<sup>58</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 16 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v. 4. *E-book. op. cit.* p. 112. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649648/>. Acesso em: 31 out. 2024.

<sup>59</sup> GONÇALVES, Carlos R. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 19 ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. v. 5. *E-book. op. cit.* p. 195. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553622405/>. Acesso em: 31 out. 2024.

<sup>60</sup> VENOSA, Sílvio de S. **Código civil comentado: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade**, artigos 1.196 a 1.368 (V. XII). Rio de Janeiro: Atlas, 2003. *E-book. op. cit.* p. 187.

Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522477036/>. Acesso em: 31 out. 2024.

<sup>61</sup> GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mário Veiga P. **Novo curso de direito civil: direitos reais**. 6 ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. v. 5. *E-book. op.cit.* p. 92. Acesso ao livro na base de dados

por meio de uma ação reivindicatória.<sup>62</sup> Conforme decidido em um julgado do Tribunal de Justiça de Roraima, o autor dessa ação deve comprovar a propriedade sobre o bem objeto da lide, a sua individualização e a posse injusta exercida pela parte contrária.<sup>63</sup> Cumpre assinalar que, por meio do Ato do Presidente do Senado Federal nº 11/2023, criou-se a Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil, a qual, em 11 de abril de 2024, emitiu o seu parecer nº 01, propondo alterar a redação de vários artigos do referido diploma legal, incluindo no que diz respeito à expansão do poder de reaver a coisa para quem também dela retire vantagem econômica a qualquer título.<sup>64</sup>

Ademais, prescreve o art. 1.231 do Código Civil que “a propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário”. Significa que, em possuindo o proprietário todas as referidas faculdades inerentes ao domínio, o seu direito será pleno, uma vez que poderá se valer de todas as utilidades que a coisa esteja apta a oferecer, ressalvadas as limitações legais.<sup>65</sup> *A contrariu sensu*, caso o proprietário não possuir, simultaneamente, todos os atributos próprios da propriedade, estar-se-á diante de uma propriedade restrita. A presunção se dá em favor do titular do direito subjetivo (i.e. o dono), de maneira que se houver qualquer restrição ao direito de propriedade, cabe ao terceiro que alega a prova da ausência de plenitude, afastando a presunção relativa do proprietário (*juris tantum*).<sup>66</sup>

Além da plenitude, a propriedade é absoluta porque oponível *erga omnes* e capaz de oferecer ao titular do domínio sua ampla exploração, ressalvadas as limitações por interesse público e a observância da função social da propriedade. Também é exclusiva, pois não pode pertencer simultaneamente a duas ou mais pessoas, com exceção do condomínio. De qualquer jeito, não se admite o parcelamento do direito, apenas da coisa.<sup>67</sup> Ademais, a propriedade também é perpétua, não se extinguindo pelo não uso, somente se sobrevier causa modificativa ou extintiva, sejam elas de ordem legal ou convencional.<sup>68</sup>

---

Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786553629684/>. Acesso em: 31 out. 2024.

<sup>62</sup> TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v. 5. *E-book. op. cit. op. cit.* p. 83.

Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649365/>. Acesso em: 31 out. 2024.

<sup>63</sup> RORAIMA. Tribunal de Justiça (2ª Turma Cível). **Apelação Cível 07243773120128230010**. Relator Juiz Convocado Antônio Augusto Martins Neto. Boa Vista: TJRR, 2021. Disponível em:

<https://jurisprudencia.tjrr.jus.br/juris/inteiroTeor.xhtml?id=63086>. Acesso em: 31 out. 2024.

<sup>64</sup> BRASIL. Senado Federal. **Ato 11 do Presidente do Senado Federal**. Institui Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil. Brasília, DF: 2023. Parecer nº 01. *op. cit.* p.

124. Disponível em: [https://legis.senado.leg.br/sdleg-](https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=9610572&ts=1717413022097&disposition=inline)

[getter/documento?dm=9610572&ts=1717413022097&disposition=inline](https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=9610572&ts=1717413022097&disposition=inline). Acesso em: 31 out. 2024.

<sup>65</sup> GONÇALVES, Carlos R. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 19 ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. v. 5. *E-book. op. cit.* p. 207. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553622405/>.

Acesso em: 31 out. 2024.

<sup>66</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 10 ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2014. v. 5. *op.cit.* p. 258.

<sup>67</sup> AGHIARIAN, Hercules. **Curso de Direito Imobiliário**. 12 ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2015. *E-book. op. cit.* p. 47 e 50. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788597000337/>. Acesso em: 31 out. 2024.

<sup>68</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 16 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v. 4. *E-book. op. cit.* p. 130. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649648/>. Acesso em: 31 out. 2024.

Após terem sido realizadas reflexões no que concerne aos poderes elementares do proprietário e às características da propriedade, será analisada a propriedade condominial no tópico a seguir.

#### 4 Algumas linhas sobre a propriedade condominial

Via de regra, a propriedade sobre uma coisa pertence apenas a uma pessoa. No entanto, a coisa pode competir a duas ou mais pessoas simultaneamente, caracterizando o condomínio (ou compropriedade). Nessa figura, atribui-se a cada condômino uma quota parte ou fração ideal da coisa, mas os poderes elementares do proprietário, ainda que pertençam a mais de uma pessoa, podem ser utilizados por qualquer uma como se ela fosse dona exclusiva da coisa.<sup>69</sup> No entanto, conforme já decidiu o Superior Tribunal de Justiça<sup>70</sup>, o direito de o condômino usar, gozar e dispor livremente do seu imóvel deve harmonizar-se com os direitos referentes à segurança, ao sossego e à saúde das demais propriedades abrangidas no condomínio.

Desse jeito, o condomínio é marcado pela indivisão do objeto e pela divisão dos sujeitos.<sup>71</sup> Além disso, vale assinalar que as relações condominiais produzem efeitos tanto no plano interno quanto no plano externo. Na primeira situação, os condôminos exercem os seus direitos e deveres de acordo com a sua quota parte sobre o bem comum (e.g. divisão das despesas proporcional à respectiva quota condominial). No segundo cenário, os comproprietários são titulares da plenitude do domínio independentemente da sua respectiva fração ideal (e.g. direito de qualquer condômino reaver a coisa de terceiro que injustamente a possua ou a detenha).<sup>72 73</sup>

O Código Civil de 2002 prevê dois gêneros de condomínios: o geral e o especial. O condomínio geral tem como espécies o condomínio voluntário (arts. 1.314 a 1.326 do CC), derivado da vontade dos sujeitos, e o condomínio necessário (arts. 1.327 a 1.330 do CC), imposto pela lei. O condomínio especial, por sua vez, tem como espécies o condomínio edilício (arts. 1.331 a 1.358 do CC), o condomínio de lotes (art. 1.358-A do CC) e o condomínio em multipropriedade (arts. 1.358-B a 1.358-U do CC).

---

<sup>69</sup> GONÇALVES, Carlos R. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 19 ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. v. 5. *E-book. op. cit.* p. 343. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553622405/>. Acesso em: 1 nov. 2024.

<sup>70</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4ª Turma). **REsp 1.819.075/RS**. Relator Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília: STJ, 2021. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1875215&num\\_registro=201900606333&data=20210527&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1875215&num_registro=201900606333&data=20210527&formato=PDF). Acesso em: 1 nov. 2024.

<sup>71</sup> GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. *E-book. op. cit.* p. 225 e 226. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 1 nov. 2024.

<sup>72</sup> SCHREIBER, Anderson. **Manual de direito civil contemporâneo**. 7th ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. *E-book. op. cit.* p. 796. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553620234/>. Acesso em: 1 nov. 2024.

<sup>73</sup> Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald explicam que “*aplica-se a teoria da propriedade integral para a justificação da natureza jurídica do condomínio. Cada condômino tem propriedade sobre a coisa toda, delimitada pelos direitos dos demais consortes. Ou seja: perante terceiros, o direito de cada um abrange a pluralidade de poderes imanentes ao domínio, mas entre os próprios condôminos o direito de cada um é limitado pelo outro, na medida de suas partes ideais*” (FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 10 ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2014. v. 5. *op.cit.* p. 599).

Este estudo, a partir do próximo subitem, valer-se-á do estudo do condomínio edilício, também chamado de condomínio em plano horizontal, propriedade horizontal, condomínio *sui generis*, condomínio por andares, dentre outros.<sup>74</sup>

#### 4.1 Considerações acerca da Propriedade em Condomínio Edilício

O condomínio edilício surgiu como reflexo do desenvolvimento vertical de edificações em centros urbanos, proporcionando que vários proprietários explorem um único solo.<sup>75</sup> A sua regulação se dava pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964<sup>76</sup>. Atualmente, o próprio Código Civil regulamenta essa modalidade, entre os seus artigos 1.331 a 1.358.

Sobre esse tema, convém realçar a corrente doutrinária majoritária, no sentido de que, com a entrada de vigência da Codificação Civil, em 11 de janeiro de 2003, a Lei nº 4.591/64 teve seus artigos revogados tacitamente na parte que regulava o condomínio edilício (arts. 1º a 27).<sup>77</sup> Todavia, tal corrente não nega o caráter subsidiário da Lei nº 4.591/64 nas matérias em que o Código Civil for omissivo.<sup>78</sup>

O artigo 1.331 do Código Civil dispõe que “*pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos*”. Na realidade, obrigatoriamente haverá partes exclusivas e partes comuns no condomínio edilício, em virtude de ser sua característica basilar.<sup>79</sup> Significa que convivem, sob um mesmo edifício, diversas pessoas, chamadas de condôminos, de modo que cada uma delas é titular, com exclusividade, de uma unidade autônoma e, simultaneamente, de frações ideais sobre o solo e as áreas comuns.

Os §§ 1º e 2º do aludido dispositivo legal exibem um rol exemplificativo de quais partes são de propriedade exclusiva e quais partes são de propriedade comum dos condôminos, respectivamente. O parâmetro que as distingue é que as unidades autônomas são suscetíveis de utilização independente.<sup>80</sup> Dessa maneira, é considerada propriedade exclusiva de cada condômino, sem prejuízo de outras, o apartamento, o escritório, a sala, a loja e a sobreloja, sendo livremente lícita a alienação ou o gravame dessas partes pelo seu proprietário, até mesmo para pessoa estranha ao condomínio, sem conceder direito de preferência aos demais condôminos

---

<sup>74</sup> MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **O condomínio edilício no novo Código Civil**. São Paulo: Saraiva, 2004. p. 1.

<sup>75</sup> AGHIARIAN, Hercules. **Curso de Direito Imobiliário**. 12 ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2015. *E-book*. *op. cit.* p. 233. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788597000337/>. Acesso em: 2 nov. 2024.

<sup>76</sup> BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República, [1964]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em: 2 nov. 2024.

<sup>77</sup> A título de ilustração: SCHWARTZ, Rosely Benevides De O. **Revolucionando o condomínio**. 15 ed. Rio de Janeiro: Saraiva Uni, 2017. *E-book*. p. 136. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788547222291/>. Acesso em: 2 nov. 2024.

<sup>78</sup> GONÇALVES, Carlos R. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 19 ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. v. 5. *E-book*. *op. cit.* p. 359. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553622405/>. Acesso em: 2 nov. 2024.

<sup>79</sup> TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v. 5. *E-book*. *op. cit.* p. 230. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649365/>. Acesso em: 2 nov. 2024.

<sup>80</sup> *Ibid.* p. 231. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649365/>. Acesso em: 2 nov. 2024.

(§ 1º do art. 1.331 do CC).<sup>81</sup> Em sendo alienada a unidade autônoma, esta necessariamente será acompanhada da fração ideal correspondente das partes comuns, tratando-se de elementos inseparáveis.<sup>82</sup> De outro lado, é visto como propriedade comum o solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, o esgoto, o gás e a eletricidade, a calefação e a refrigeração centrais, o acesso ao logradouro público<sup>83</sup>, o terraço de cobertura<sup>84</sup>, dentre outras áreas, sendo defeso a alienação separadamente ou a divisão dessas partes por algum proprietário.

A parte que compete a cada condômino do solo e das partes comuns é denominada de fração ideal, sendo proporcional à área de cada unidade imobiliária, levando-se em consideração o total conjunto da edificação.<sup>85</sup> Cada parcela será “*identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio*” (§ 3º do art. 1.331 do CC). No que se refere aos direitos de cada condômino sobre as partes comuns, essas são inseparáveis de sua propriedade exclusiva, assim como também das frações ideais correspondentes às unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias, sendo vedado, em qualquer dessas hipóteses, alienar ou gravar os bens em separado, conforme imposição do art. 1.339, *caput*, e § 1º do Código Civil.

Outrossim, há de se mencionar o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de ser permitida a utilização, com exclusividade, de área comum do condomínio por algum condômino, desde que exista autorização expressa em assembleia geral.<sup>86</sup> <sup>87</sup> Também é possível a utilização exclusiva de área comum que não se preste ao uso comum dos demais condôminos, em razão das próprias características da edificação.<sup>88</sup>

Em oposição ao condomínio geral voluntário, cuja característica elementar é a transitoriedade, tendo em vista a redação do art. 1.320 do Código Civil<sup>89</sup>, o condomínio

---

<sup>81</sup> Contudo, vale salientar que a Lei nº 12.607, de 4 de abril de 2012, alterou esse parágrafo para ressaltar os abrigos para veículos, que somente poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio se houver expressa autorização na convenção de condomínio.

<sup>82</sup> TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v. 5. *E-book*. *op. cit.* p. 230. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649365/>. Acesso em: 2 nov. 2024.

<sup>83</sup> Destaca-se que “*nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público*”, por força do § 4º do art. 1.331 do CC.

<sup>84</sup> Observa-se que o terraço de cobertura poderá ser de propriedade exclusiva de algum condômino, desde que conste na escritura de constituição do condomínio, nos termos do § 5º do art. 1.331 do CC. E assim o sendo, incumbe ao condômino proprietário do terraço de cobertura as despesas para a sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores (art. 1.344 do CC).

<sup>85</sup> AGHIARIAN, Hercules. **Curso de Direito Imobiliário**. 12 ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2015. *E-book*. *op. cit.* p. 237. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788597000337/>. Acesso em: 2 nov. 2024.

<sup>86</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Edição 68 da Jurisprudência em Teses**. Item 16. Brasília: STJ, 2016. Disponível em: [https://www.stj.jus.br/internet\\_docs/jurisprudencia/jurisprudenciaemteses/Jurisprud%C3%Aancia%20em%20teses%2068%20-%20CONDOM%C3%8DNIO.pdf](https://www.stj.jus.br/internet_docs/jurisprudencia/jurisprudenciaemteses/Jurisprud%C3%Aancia%20em%20teses%2068%20-%20CONDOM%C3%8DNIO.pdf). Acesso em: 2 nov. 2024.

<sup>87</sup> O art. 1.340 do Código Civil determina que, em havendo uso exclusivo de parte comum por um ou alguns condôminos, as despesas advindas dela caberão a quem dela se servir.

<sup>88</sup> BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **III Jornada de Direito Civil**. Brasília: CJF, 2005. Enunciado 247. p. 62. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/iii-jornada-de-direito-civil-1.pdf>. Acesso em: 2 nov. 2024.

<sup>89</sup> “*Art. 1.320. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum [...]*”. (BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da

edifício é marcado pela perpetuidade, dado que existem, concomitantemente, partes exclusivas e comuns. Daí decorre outra diferença com o condomínio geral voluntário, em que há apenas o regime da propriedade comum, sendo marcado pela ausência da propriedade individual.

Questão doutrinária e jurisprudencial controvertida se refere à natureza jurídica do condomínio edilício. A doutrina clássica, ainda em posição majoritária, entende que se trata de um ente despersonalizado. A doutrina contemporânea, por sua vez, defende que ele é considerado pessoa jurídica. Aliás, restou aprovado, na I Jornada de Direito Civil, o Enunciado nº 90 do Conselho da Justiça Federal<sup>90</sup>, cuja redação adotou essa última posição, no sentido de que “*deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse*”. Posteriormente, na III Jornada de Direito Civil, o Enunciado nº 246 do Conselho da Justiça Federal<sup>91</sup> ampliou esse entendimento ao dispor que “*deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício*”. No âmbito da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, há julgados que concluem que o condomínio edilício pode ser considerado como pessoa jurídica para fins tributários, abrindo precedente para o seu reconhecimento para todas as finalidades.<sup>92</sup> Entretanto, nas Turmas de Direito Privado da egrégia Corte Superior prevalece o viés clássico, que nega a personalidade jurídica do condomínio edilício.<sup>93</sup> Cabe, por fim, aludir que o Parecer nº 01, da Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil, propõe a inclusão do § 1º ao art. 1.332 da Codificação Civil, para fins de permitir a atribuição de personalidade jurídica ao condomínio edilício para a prática de atos de seu interesse.<sup>94</sup>

Finalmente, o art. 1.332 do Código Civil preceitua que o condomínio edilício é instituído por ato entre vivos ou *causa mortis* (i.e. testamento), devendo o instrumento ser levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis. Observa-se que sua origem se dá em um negócio jurídico, este sempre de caráter voluntário.<sup>95</sup> Nesse ato, devem obrigatoriamente serem descritas detalhadamente as unidades de propriedade

---

República, [2002]. *op. cit.* Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm). Acesso em: 2 nov. 2024).

<sup>90</sup> BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **I Jornada de Direito Civil**. Brasília: CJP, 2003. Enunciado 90. p. 53. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/i-jornada-de-direito-civil.pdf>. Acesso em: 2 nov. 2024.

<sup>91</sup> BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **III Jornada de Direito Civil**. Brasília: CJP, 2005. Enunciado 246. p. 62. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/iii-jornada-de-direito-civil-1.pdf>. Acesso em: 2 nov. 2024.

<sup>92</sup> Ilustrando: BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2ª Turma). **REsp 1.256.912/AL**. Rel. Min. Humberto Martins. Brasília: STJ, 2012. Disponível em:

[https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1118290&num\\_registro=201101229786&data=20120213&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1118290&num_registro=201101229786&data=20120213&formato=PDF). Acesso em: 2 nov. 2024.

<sup>93</sup> Exemplificando: BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3ª Turma). **REsp 1.736.593/SP**. Rel. Min. Nancy Andrighi. Brasília: STJ, 2020. Disponível em:

[https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1910390&num\\_registro=201702359808&data=20200213&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1910390&num_registro=201702359808&data=20200213&formato=PDF). Acesso em: 2 nov. 2024.

<sup>94</sup> BRASIL. Senado Federal. **Ato 11 do Presidente do Senado Federal**. Institui Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil. Brasília, DF: 2023. Parecer nº 01. *op. cit.* p. 134. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=9610572&ts=1717413022097&disposition=inline>. Acesso em: 2 nov. 2024.

<sup>95</sup> SCHREIBER, Anderson. **Manual de direito civil contemporâneo**. 7th ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. *E-book. op. cit.* p. 804. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553620234/>. Acesso em: 2 nov. 2024.

exclusiva, com a indicação da finalidade a que se destinam, além da discriminação das frações ideais do solo e das partes comuns atribuída a cada unidade. O meio mais comum para a instituição do condomínio edilício é a incorporação imobiliária<sup>96</sup>, que é “a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas” (art. 28, parágrafo único, da Lei nº 4.591/64).

Apreciadas as características do condomínio edilício, incluindo a sua natureza jurídica e o seu modo de instituição, no subtópico a seguir serão abordados a forma de constituição do condomínio e os direitos e deveres dos condôminos.

## 4.2 A Convenção Condominial e os direitos e deveres dos condôminos

Além do ato de instituição do condomínio edilício, exige-se a sua constituição por meio da convenção de condomínio, que pode ser celebrada por escritura pública ou por instrumento particular (art. 1.334, § 1º, do CC). Trata-se de um documento escrito, de natureza normativa e caráter predominantemente estatutário ou institucional, em que se regula a utilização do edifício, estabelecendo, inclusive, direitos e deveres aos condôminos.<sup>97</sup> Dispõe o art. 1.333 do Código Civil que ela deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) das frações ideais, ocasião na qual se torna obrigatória para os proprietários das unidades, bem como para os possuidores ou detentores delas. E também para os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas, tendo em vista que são equiparados aos proprietários, salvo disposição em contrário (art. 1.334, § 2º, do CC).

Em decorrência da sua natureza normativa, a convenção de condomínio produz efeitos automaticamente entre os condôminos (*inter partes*), independentemente de registro. Nessa linha é a Súmula nº 260 do Superior Tribunal de Justiça: “A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos”.<sup>98</sup> Porém, a sua oponibilidade contra terceiros (efeito *erga omnes*) está submetida ao registro no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do parágrafo único do art. 1.333 do Código Civil. Além do mais, a convenção de condomínio não pode contrariar as disposições previstas em lei e tampouco as normas de ordem pública, devendo a autonomia da vontade dos condôminos respeitar os referidos preceitos.<sup>99</sup>

No que tange ao conteúdo da convenção condominial, o art. 1.334 do Código Civil determina que deverá ser estabelecido no documento: (i) a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio; (ii) a sua forma de administração; (iii) a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as

---

<sup>96</sup> VENOSA, Sílvio de S. **Código civil comentado**: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368 (V. XII). Rio de Janeiro: Atlas, 2003. *E-book. op. cit.* p. 457.

Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522477036/>. Acesso em: 2 nov. 2024.

<sup>97</sup> GONÇALVES, Carlos R. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas. 19 ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. v. 5. *E-book. op. cit.* p. 362. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553622405/>. Acesso em: 3 nov. 2024.

<sup>98</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2ª Seção). **Súmula 260**. Brasília: STJ, 2001. Disponível em: [https://www.stj.jus.br/docs\\_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011\\_19\\_capSumula260.pdf](https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011_19_capSumula260.pdf). Acesso em: 3 nov. 2024.

<sup>99</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: Direito das Coisas. 16 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v. 4. *E-book. op. cit.* p. 342. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649648/>. Acesso em: 3 nov. 2024.

deliberações; (iv) as sanções a que estão sujeitos os condôminos, possuidores ou detentores; e (v) o regimento interno. Nela também deve conter as matérias previstas para a instituição do condomínio, analisadas anteriormente, assim como os outros assuntos que os condôminos desejem estipular nela. Para fins de alteração da convenção de condomínio, requer-se o quórum qualificado de, no mínimo, 2/3 (dois terços) de votos, calculados pelas frações ideais de cada condômino, a ser deliberada em assembleia geral.

Não se pode confundir a convenção do condomínio com o regimento interno, sendo esse último parte integrante e autônoma da primeira. O regimento interno é composto de normas que regulam o cotidiano do condomínio e a conduta interna dos condôminos, com o objetivo de instituir uma convivência harmônica entre os moradores.<sup>100</sup> Para alteração das disposições do regime interno, não se exige o mesmo quórum da convenção condominial, dado que foi aprovado, na III Jornada de Direito Civil, o Enunciado nº 248 do Conselho da Justiça Federal<sup>101</sup>, explicitando que “*o quorum para alteração do regimento interno do condomínio edilício pode ser livremente fixado na convenção*”.

Adicionalmente, é necessário analisar os direitos e deveres dos condôminos positivados no Código Civil, sem prejuízo de outros a serem estabelecidos pela convenção condominial ou pelo regimento interno da edificação.

Em consonância com o art. 1.335 do Código Civil, são direitos dos condôminos: (i) usar, fruir e livremente dispor de suas unidades (*i.e.* exercer todas as faculdades inerentes ao domínio), considerando a função social da propriedade; (ii) usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e desde que não exclua (ou embarace) a utilização dos demais condôminos; e (iii) participar e votar nas deliberações da assembleia, contanto que estejam quites com as suas obrigações condominiais respectivas. Além disso, outros direitos estão elencados nos artigos 1.338<sup>102</sup> e 1.339, § 2º<sup>103</sup> do aludido diploma legal.

No que diz respeito aos deveres dos condôminos, o art. 1.336 do Código Civil traz algumas hipóteses que devem ser obedecidas pelo comproprietário, quais sejam: (i) contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de sua respectiva fração ideal, salvo disposição em contrário na convenção condominial; (ii) não realizar obras

---

<sup>100</sup> SCHWARTZ, Rosely Benevides De O. **Revolucionando o condomínio**. 15 ed. Rio de Janeiro: Saraiva Uni, 2017. *E-book. op. cit.* p. 22. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788547222291/>. Acesso em: 3 nov. 2024.

<sup>101</sup> BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **III Jornada de Direito Civil**. Brasília: CJF, 2005. Enunciado 248. p. 63. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/iii-jornada-de-direito-civil-1.pdf>. Acesso em: 3 nov. 2024.

<sup>102</sup> É assegurado aos condôminos o direito de preferência para locação da vaga de garagem do edifício (art. 1.338 do CC).

<sup>103</sup> É lícito ao condômino alienar parte acessória de sua unidade a outro condômino, somente podendo ser realizada em favor de terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio e se não houver oposição da respectiva assembleia geral (art. 1.339, § 2º, do CC). Sobre esse tema, elucida o Enunciado nº 91 da CJF, aprovado na I Jornada de Direito Civil, que: “*a convenção de condomínio ou a assembleia geral podem vedar a locação de área de garagem ou abrigo para veículos a estranhos ao condomínio*” (BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **I Jornada de Direito Civil**. Brasília: CJF, 2003. Enunciado 91. p. 53. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/i-jornada-de-direito-civil.pdf>. Acesso em: 3 nov. 2024).

que comprometam (ou ameacem) a segurança da edificação<sup>104</sup>; (iii) não modificar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas<sup>105</sup>; e (iv) dar à sua fração ideal a mesma destinação que tem a edificação<sup>106</sup>, não a empregando em prejuízo ao sossego, salubridade e segurança dos demais condôminos, ou aos bons costumes. Ainda, devem ser observadas as regras tocantes ao direito de vizinhança, sobretudo o disposto no art. 1.277 da Codificação Civil, que trata do uso anormal da propriedade, a fim de que os condôminos façam cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos demais moradores que habitam a edificação, provocadas pela utilização de unidades vizinhas ou, até mesmo, das suas próprias unidades.

Depois de terem sido feitos comentários acerca da convenção condominial e dos direitos e deveres a serem observados pelos moradores da edificação, será verificado, no subtópico a seguir, o papel da assembleia geral de condôminos, incluindo o modo de sua realização e de votação, bem como os quóruns exigidos pela lei para deliberação das matérias discutidas nela.

### 4.3 A Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária dos condôminos

O síndico, responsável pela administração do condomínio edilício, deverá convocar, anualmente, assembleia geral ordinária dos condôminos, em conformidade com o procedimento disposto na convenção condominial, com a finalidade de deliberar sobre as matérias previstas no *caput* do art. 1.350 do Código Civil, além de outras listadas na ordem do dia, para fins de: (i) admitir o orçamento das despesas; (ii) anuir as contribuições dos condôminos; e (iii) aprovar a prestação de contas; e eventualmente (iv) eleger o substituto do síndico; e (v) alterar o regimento interno. Em caso de omissão do síndico, a assembleia geral ordinária poderá ser convocada por 1/4 (um quarto) dos condôminos (§ 1º do art. 1.350 do CC). Se, em que pese regularmente convocada, não houver a reunião em assembleia dos condôminos, qualquer um deles pode requerer ao Poder Judiciário, ocasião em que as aludidas matérias serão decididas pelo juiz (§ 2º do art. 1.350 do CC).<sup>107</sup>

---

<sup>104</sup> Sobre essa questão, convém assinalar que é vedado ao condômino realizar, sem prévia consulta aos demais, quaisquer mudanças nas partes comuns (com exceção das obras necessárias, nos termos do § 1º do art. 1.341 do CC), pois, em relação a essas partes, ele não é proprietário exclusivo (GONÇALVES, Carlos R. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 19 ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. v. 5. *E-book. op. cit.* p. 376. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553622405/>. Acesso em: 3 nov. 2024).

<sup>105</sup> É necessária a deliberação unânime dos condôminos para a realização de quaisquer das alterações referidas, conforme exige o art. 10, § 2º, da Lei nº 4.591/64, que é aplicável diante da omissão sobre a matéria no Código Civil (*Ibid.* p. 377. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553622405/>. Acesso em: 3 nov. 2024). Aliás, nessa linha é a jurisprudência do STJ: BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3ª Turma). **REsp 1.483.733/RJ**. Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília: STJ, 2015. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1434958&num\\_registro=201200427630&data=20150901&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1434958&num_registro=201200427630&data=20150901&formato=PDF). Acesso em: 3 nov. 2024.

<sup>106</sup> Para fins de alteração da destinação da edificação, exige-se quórum qualificado de aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos, com fulcro no art. 1.351 do CC.

<sup>107</sup> Arnaldo Rizzardo complementa que: “*Não apenas ordenar ao síndico a convocação da assembleia compete ao juiz, como também decidir diretamente o assunto determinante do pedido de convocação*” (RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 9 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. *E-book*. p. 685. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530990886/>. Acesso em: 4 nov. 2024).

Além da assembleia ordinária, existe também a assembleia geral extraordinária de condôminos, convocada pelo síndico ou por 1/4 (um quarto) daqueles, em consonância com o art. 1.355 do Código Civil, tendo como objetivo a discussão de qualquer outra matéria relevante ao condomínio.

A assembleia geral dos condôminos é, portanto, o órgão deliberativo do condomínio edilício.<sup>108</sup> Em face do exposto, devem ser convocados todos os condôminos para a assembleia, com fulcro no art. 1.354 do Código Civil, sob pena de nulidade das matérias deliberadas nela, ainda que atingidos os quóruns respectivos. Aliás, é lícito ao condômino participar das assembleias pessoalmente ou por meio de procurador especialmente constituído para esse fim e com poderes específicos.<sup>109</sup>

No que toca ao voto na assembleia, trata-se de direito de todos os condôminos, desde que estejam quites com as suas obrigações perante o condomínio, por força do art. 1.335, III, do Código Civil. Os votos são proporcionais às frações ideais de cada morador sobre o solo e as partes comuns, salvo disposição em contrário na convenção condominial (art. 1.352, parágrafo único, do CC).

O quórum de deliberação da assembleia varia conforme a matéria a ser decidida, devendo ser respeitado o quórum especial exigido pela lei ou pela convenção do condomínio. Não havendo quórum diverso, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais (art. 1.352 do CC), e, em segunda convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes, sem necessidade destes representarem metade das frações ideais (art. 1.353 do CC).

As matérias decididas na assembleia obrigam todos os condôminos, incluindo os ausentes (*i.e.* os que não compareceram à reunião) e os dissidentes (*i.e.* os que foram vencidos na reunião), desde que observada a forma de convocação e o quórum de votação exigido pela lei ou pela convenção condominial, diante da existência de um mandato tácito coletivo originado da própria adesão à vida condominial.<sup>110</sup>

As assembleias podem ser realizadas de forma presencial, híbrida ou virtual. A Lei nº 14.309, 8 de março de 2022, incluiu o art. 1.354-A ao Código Civil, passando a permitir, expressamente, a realização de assembleias de forma eletrônica, desde que tal possibilidade não seja vedada na convenção de condomínio e que sejam preservados aos condôminos os direitos de voz, de debate e de voto. O § 4º do aludido dispositivo legal também previu a realização de assembleias de forma híbrida, com a presença física e virtual de condôminos concomitantemente no mesmo ato. Além disso, nas deliberações que demandem quórum especial, a Lei nº 14.309/2022 passou a permitir a instauração de uma sessão “permanente”, com limite máximo de 90 (noventa) dias de duração, de maneira que os votos consignados em reuniões distintas da assembleia possam ser computados para uma mesma votação, a fim de que seja alcançado o quórum exigido pela lei ou pela convenção condominial (§§ 1º a 3º do art. 1.353 do CC).

---

<sup>108</sup> TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v. 5. *E-book. op. cit.* p. 247. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649365/>. Acesso em: 4 nov. 2024.

<sup>109</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 16 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v. 4. *E-book. op. cit.* p. 354. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649648/>. Acesso em: 4 nov. 2024.

<sup>110</sup> AGHIARIAN, Hercules. **Curso de Direito Imobiliário**. 12 ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2015. *E-book. op. cit.* p. 255. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788597000337/>. Acesso em: 4 nov. 2024.

Examinada a assembleia geral ordinária e extraordinária dos condôminos e as suas questões correlatas, em seguida serão tecidos comentários sobre o condômino antissocial.

## 5 Apontamentos sobre o Condômino antissocial

Num primeiro momento, convém apontar que os condôminos estão sujeitos a diversas penalidades, de caráter *propter rem*<sup>111</sup>, em caso de descumprimento dos deveres impostos pela lei, incluindo o condômino antissocial, que será analisado discriminadamente neste tópico.

O § 1º do art. 1.336 do Código Civil, com redação dada pela Lei nº 14.905, de 28 de junho de 2024, dispõe que o condômino que não pagar a sua contribuição, nos termos do inciso I do *caput* do aludido dispositivo legal, terá o seu débito passível de correção monetária e de juros moratórios convencionados ou, não sendo estes previstos, de juros estabelecidos na forma do art. 406, além de multa de até 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida.

Por conseguinte, o § 2º do art. 1.336 do Código Civil prescreve que 2/3 (dois terços) dos condôminos restantes podem deliberar a imposição de multa, caso não expressamente prevista na convenção condominial, respeitado o limite de até cinco vezes o valor da sua contribuição mensal, independentemente das perdas e danos que eventualmente se apurarem, para o condômino que descumprir com os deveres elencados nos incisos II a IV do *caput* da referida norma, seja por: a) realizar obras que comprometam a segurança da edificação; b) alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; ou c) dar às suas partes destinação diferente daquela que tem a edificação, ou utilizá-las de maneira a prejudicar o sossego, a salubridade e a segurança dos demais comproprietários ou em contrariedade aos bons costumes.

Outra forma de penalidade está arrolada no *caput* do art. 1.337 do Código Civil, o qual preconiza que 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes podem decidir acerca da cobrança de multa, observado o limite de até cinco vezes o valor da sua contribuição para as despesas condominiais, calculada segundo a gravidade das faltas cometidas e a sua reiteração, para o morador que descumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio, independentemente das perdas e danos que eventualmente se apurarem.

Nesse ponto, há questão controvertida a respeito da cumulação das multas constantes dos artigos 1.336, § 1º, e 1.337, *caput*, da Codificação Civil. Ambas as penalidades são aplicadas aos condôminos que não cumprem reiteradamente com as suas obrigações pecuniárias do condomínio.<sup>112</sup> A diferença entre elas reside nas suas naturezas: a primeira é moratória, enquanto a segunda é sancionatória.<sup>113</sup> Para dirimir essa controvérsia, o Superior Tribunal de Justiça decidiu pela possibilidade de

---

<sup>111</sup> AGHIARIAN, Hercules. **Curso de Direito Imobiliário**. 12 ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2015. *E-book*. *op. cit.* p. 251. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788597000337/>. Acesso em: 5 nov. 2024.

<sup>112</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 16 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v. 4. *E-book*. *op. cit.* p. 363. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649648/>. Acesso em: 5 nov. 2024.

<sup>113</sup> TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v. 5. *E-book*. *op. cit.* p. 245. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649365/>. Acesso em: 5 nov. 2024.

cumulação das referidas multas, não configurando a aplicação simultânea *bis in idem*, em virtude das suas diferentes naturezas.<sup>114</sup>

Ademais, o parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil determina que poderá ser constrangido a pagar multa, de no máximo dez vezes o valor da sua contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia geral, o condômino (ou possuidor) que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais comproprietários. Tal penalidade tem natureza sancionatória, com caráter essencialmente punitivo e pedagógico.<sup>115</sup> O Código Civil não traz o quórum para a aplicação da multa ao condômino antissocial, mas se entende que é necessária a deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes, diante da previsão no *caput* do referido artigo e da gravidade da sanção.<sup>116</sup>

O comportamento antissocial deve ser entendido como o conjunto de condutas praticadas por algum condômino contrárias à vida condominial, descumprindo este reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio. Ainda, tal comportamento deve gerar incompatibilidade de convivência com os demais moradores, seja ao provocar prejuízos ou a causar insegurança à vivência na edificação, até mesmo no aspecto da moralidade.<sup>117</sup> O professor Luiz Antônio Scavone Junior ilustra algumas situações que podem ser caracterizadas como antissociais:

Imaginemos um edifício residencial e familiar que passe a ser frequentado por rapazes, inclusive nas áreas comum, em razão de moradora que se preste à prostituição. Se essas pessoas passam a utilizar a piscina praticando atos libidinosos e a situação perdura a par das multas aplicadas pelo síndico, a sanção multiplicada por dez poderá ser deliberada e votada em assembleia na medida do reiterado comportamento antissocial. O mesmo se aplica se o condômino, reiteradamente passa a promover festas com barulhos.<sup>118</sup>

Trata-se de um conceito jurídico indeterminado que será preenchido a partir das peculiaridades do caso concreto. Além dos exemplos explicitados, antissocial pode ser o condômino que consome drogas nas escadarias do edifício, que se envolve em brigas com os demais comproprietários, que vandaliza as partes comuns do condomínio etc. Utiliza-se também a expressão condômino nocivo para “*designar pessoas que apresentam conduta incompatível, perturbando a paz condominial*,”

---

<sup>114</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4ª Turma). **REsp 1.247.020/DF**. Relator Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília: STJ, 2015. Disponível em:

[https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1434430&num\\_registro=201100694535&data=20151111&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1434430&num_registro=201100694535&data=20151111&formato=PDF). Acesso em: 5 nov. 2024.

<sup>115</sup> GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mário Veiga P. **Novo curso de direito civil: direitos reais**. 6 ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. v. 5. *E-book. op.cit.* p. 299. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786553629684/>. Acesso em: 5 nov. 2024.

<sup>116</sup> TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v. 5. *E-book. op. cit.* p. 245. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649365/>. Acesso em: 5 nov. 2024.

<sup>117</sup> GONÇALVES, Carlos R. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 19 ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. v. 5. *E-book. op. cit.* p. 380. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553622405/>. Acesso em: 5 nov. 2024.

<sup>118</sup> SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. **Direito Imobiliário: Teoria e Prática**. 10 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 839.

*prejudicando a segurança, tranquilidade, sossego, saúde e o equilíbrio psíquico, social e econômico dos demais”*.<sup>119</sup>

A aplicação do dispositivo legal é de suma subjetividade, tendo em vista que, além da classificação como condômino antissocial ser abstrata e necessitar de valoração do caso concreto, não há indicação da quantidade de vezes que a conduta praticada será considerada inadequada e tampouco de quantas ocasiões a multa poderá ser empregada. Essa definição, conforme bem leciona Rosely Schwartz, varia entre os condomínios, pois eles possuem diferentes exigências sociais e, notoriamente, diferentes convenções de condomínio.<sup>120</sup>

De todo modo, o condômino nocivo fere o princípio da função social da propriedade, bem como exerce abusivamente do seu direito subjetivo, em contrariedade à boa-fé e aos bons costumes.<sup>121</sup> À vista disso, a doutrina e a jurisprudência controvertem quanto à possibilidade de exclusão desse condômino, que apresenta reiterado comportamento antissocial, do condomínio edilício, em razão da ineficácia na aplicação de severas multas para evitar condutas nocivas.

O Código Civil não prevê expressamente essa penalidade de exclusão do condômino antissocial do condomínio. Aliás, afóra a violação de normas de ordem pública, tal omissão legislativa é a principal razão pela qual alguns autores<sup>122</sup> e decisões<sup>123</sup> defendem a impossibilidade dessa expulsão.

Em posição contrária, atualmente majoritária, encontram-se diversos autores<sup>124</sup> e decisões<sup>125</sup> justificando a exclusão do condômino nocivo da edificação, em situações

---

<sup>119</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 10 ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2014. v. 5. *op.cit.* p. 652.

<sup>120</sup> SCHWARTZ, Rosely Benevides De O. **Revolucionando o condomínio**. 15 ed. Rio de Janeiro: Saraiva Uni, 2017. *E-book. op. cit.* p. 137. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788547222291/>. Acesso em: 5 nov. 2024.

<sup>121</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 10 ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2014. v. 5. *op.cit.* p. 653.

<sup>122</sup> A título de exemplo: TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 16 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v. 4. *E-book. op. cit.* p. 366. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649648/>. Acesso em: 6 nov. 2024; SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. **Direito imobiliário: Teoria e Prática**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 770.

<sup>123</sup> Nessa linha entendem algumas Câmaras de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo: SÃO PAULO. Tribunal de Justiça (34ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível 1029307-52.2018.8.26.0001**. Rel. Des. L. G. Costa Wagner. São Paulo: TJSP, 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cposg/search.do?conversationId=&paginaConsulta=0&cbPesquisa=NUMPROC&numeroDigitoAnoUnificado=1029307-52.2018&foroNumeroUnificado=0001&dePesquisaNuUnificado=1029307-52.2018.8.26.0001&dePesquisaNuUnificado=UNIFICADO&dePesquisa=&tipoNuProcesso=UNIFICADO>. Acesso em: 6 nov. 2024; SÃO PAULO. Tribunal de Justiça (5ª Câmara de Direito Privado).

**Apelação Cível 9220040-22.2007.8.26.0000**. Rel. Des. J. L. Mônaco da Silva. São Paulo: TJSP, 2013. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cposg/show.do?processo.codigo=RMZ00Q93Q0000>. Acesso em: 6 nov. 2024; SÃO PAULO. Tribunal de Justiça (4ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível 0318734-14.2009.8.26.0000**. Rel. Des. Maia da Cunha. São Paulo: TSJP, 2009. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cposg/show.do?processo.codigo=RMZ019WO70000>. Acesso em: 6 nov. 2024.

<sup>124</sup> A título de exemplo: GONÇALVES, Carlos R. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 19 ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. v. 5. *E-book. op. cit.* p. 382. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553622405/>. Acesso em: 6 nov. 2024; FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 10 ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2014. v. 5. *op.cit.* p. 653.

<sup>125</sup> Para fins de elucidação: MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça (14ª Câmara Cível). **Apelação Cível 1.0000.23.324280-9/001**. Rel. Desa. Cláudia Maia. Belo Horizonte: TJMG, 2024. Disponível em:

graves e excepcionais, ponderadas no caso concreto e à luz do princípio da função social da propriedade, e desde que a sanção pecuniária seja empregue de forma progressiva e não faça cessar os comportamentos antissociais desse morador perante o condomínio. Assim, de acordo com Sílvio de Salvo Venosa, “*entender-se diferentemente na atualidade é fechar os olhos à realidade e desatender ao sentido social dado à propriedade pela própria Constituição*”.<sup>126</sup>

A propósito, essa é a conclusão do Enunciado 509 da V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, ao estabelecer que:

Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da sanção social da propriedade (arts. 5º, XXIII, da Constituição, e 1.228, § 1º, do Código Civil) justifica 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.<sup>127</sup>

128

No que concerne aos efeitos da expulsão do condômino antissocial, a exclusão não acarretará a perda total do direito de propriedade, e tão somente uma obrigação de não fazer, consistente na impossibilidade de uso pessoal da sua respectiva unidade condominial.<sup>129</sup> Por outro lado, o condômino expulso ainda será capaz de

---

<https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=1.0000.23.324280-9%2F001&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar>. Acesso em: 6 nov. 2024; CEARÁ. Tribunal de Justiça (4ª Câmara de Direito Privado). **Agravo de Instrumento nº 0624468-44.2017.8.06.0000**. Rel. Desembargador Raimundo Nonato Silva Santos. Fortaleza: TJCE, 2019. Disponível em: <https://esaj.tjce.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=3233840&cdForo=0>. Acesso em: 6 nov. 2024; PARANÁ. Tribunal de Justiça (10ª Câmara Cível). **Apelação Cível 957.743-1**. Rel. Des. Arquelau Araujo Ribas. Curitiba: TJPR, 2012. Disponível em: [https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/11389542/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-#integra\\_11389542](https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/11389542/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-#integra_11389542). Acesso em: 6 nov. 2024; RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça (20ª Câmara Cível). **Apelação Cível 50138046020208210010**. Rel. Des. Dilso Domingos Pereira. Porto Alegre: TJRS, 2024. Disponível em: [https://www.tjrs.jus.br/buscas/jurisprudencia/exibe\\_html.php](https://www.tjrs.jus.br/buscas/jurisprudencia/exibe_html.php). Acesso em: 6 nov. 2024.

<sup>126</sup> VENOSA, Sílvio de S. **Código civil comentado**: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368 (V. XII). Rio de Janeiro: Atlas, 2003. *E-book. op. cit.* p. 374. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522477036/>. Acesso em: 6 nov. 2024.

<sup>127</sup> BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **V Jornada de Direito Civil**. Brasília: CJF, 2012. Enunciado 509. p. 82. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/vjornadadireitocivil2012.pdf>. Acesso em: 6 nov. 2024.

<sup>128</sup> Cabe ressaltar a justificativa para aprovação desse Enunciado, proposto pelo Desembargador Marco Aurélio Bezerra de Melo: “*A sanção de exclusão do condômino antissocial, conquanto seja extremamente severa, por vezes, é o único mecanismo para o restabelecimento da paz social e a convivência harmônica entre os condôminos. A tentativa de sancionar apenas patrimonialmente o condômino antissocial pode não ser o suficiente [...]. Situações envolvendo prostituição, drogas, festas rave, dentre outras, não devem ser toleradas pela comunidade cumpridora de seus deveres. A parte final do parágrafo único do art. 1337 do Código Civil diz que a sanção patrimonial será aplicada “até ulterior deliberação da assembleia” que poderá deliberar pelo ajuizamento de ação judicial para excluir o condômino antissocial. [...] Não se vulnera o direito de propriedade, na medida em que o condômino antissocial após a determinação judicial liminar ou definitiva, poderá exercer outros poderes dominiais como a própria alienação. O referido enunciado amolda-se ao atual estágio do direito civil em que se prestigia a funcionalidade dos institutos (art. 5º, XXIII, CC e 1228, § 1º, CC) e o repúdio ao abuso do direito (art. 187 e 1228, § 2º, CC)*”.

<sup>129</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: Direitos Reais. 10 ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2014. v. 5. *op.cit.* p. 653.

alugar, emprestar, vender, dentre outras ações, mas não poderá residir no edifício perante os demais condôminos.<sup>130</sup>

Outrossim, tanto a multa por comportamento antissocial (e a multa do *caput* do art. 1.337 do Código Civil) quanto a exclusão do condômino nocivo da propriedade condominial apenas poderá ser aplicada depois dele exercer o seu direito de defesa.<sup>131</sup> Essa é a orientação do Enunciado 92 da I Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal: “As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta o direito de defesa ao condômino nocivo”.<sup>132</sup> Assim, o condômino infrator deverá ser previamente notificado para que, querendo, apresente sua defesa em prazo razoável, garantindo-lhe o direito fundamental à ampla defesa e ao contraditório, nos termos do art. 5º, LV, da Constituição Federal.<sup>133</sup> Nessa linha entende o Superior Tribunal de Justiça.<sup>134</sup>

Em conclusão, cabe assinalar que o Parecer nº 01 da Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil, instituída pelo Ato nº 11 do Presidente do Senado Federal<sup>135</sup>, deseja inserir um § 2º, a fim de ampliar a incidência das multas previstas no art. 1.337 para o condômino que seja devedor contumaz (*i.e.* o condômino que reiteradamente não paga as contribuições condominiais<sup>136</sup>). Porém, a principal alteração corresponde na inclusão da possibilidade de exclusão do condômino antissocial no § 3º do aludido art. 1.337, diante da ineficácia das sanções pecuniárias, por meio da deliberação de 2/3 (dois terços) dos condôminos presentes, a ser concretizada mediante decisão judicial que proíba o acesso à sua parte exclusiva e às partes comuns do condomínio. Além de outras regras regulamentando a expulsão do condômino nocivo<sup>137</sup>, o § 5º positivou que a aplicação das sanções do art. 1.337

---

<sup>130</sup> GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mário Veiga P. **Novo curso de direito civil: direitos reais**. 6 ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. v. 5. *E-book. op.cit.* p. 301. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786553629684/>. Acesso em: 7 nov. 2024.

<sup>131</sup> GONÇALVES, Carlos R. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 19 ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. v. 5. *E-book. op. cit.* p. 381. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553622405/>. Acesso em: 7 nov. 2024.

<sup>132</sup> BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **I Jornada de Direito Civil**. Brasília: CJF, 2003. Enunciado 92. p. 53. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/i-jornada-de-direito-civil.pdf>. Acesso em: 7 nov. 2024.

<sup>133</sup> SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. **Direito Imobiliário: Teoria e Prática**. 10 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. *op. cit.* p. 835.

<sup>134</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4ª Turma). **REsp 1.365.279/SP**. Relator Min. Luis Felipe Salomão. Brasília: STJ, 2015. Disponível em:

[https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1434493&num\\_registro=201102462648&data=20150929&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1434493&num_registro=201102462648&data=20150929&formato=PDF). Acesso em: 7 nov. 2024.

<sup>135</sup> BRASIL. Senado Federal. **Ato nº 11 do Presidente do Senado Federal**. Institui Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil. 2023. Parecer nº 01. Publicado em 11/04/2024. *op. cit.* p. 136 e 137. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=9610572&ts=1717413022097&disposition=inline>. Acesso em: 7 nov. 2024.

<sup>136</sup> LOBO, Paulo. **Direito civil: coisas**. 9 ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. v. 4. *E-book. op. cit.* p. 271. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553623105/>. Acesso em: 7 nov. 2024.

<sup>137</sup> A inclusão do § 4º do art. 1.337 do CC dispõe que, em cessando a causa que deu ensejo à exclusão do condômino antissocial, poderá este requerer a sua readmissão no condomínio, por meio de deliberação de 2/3 (dois terços) dos condôminos presentes. Outra regra adicionada constou no § 6º do dispositivo legal supramencionado, em que, se os atos antissociais forem praticados por apenas um dos moradores da unidade condominial, a sanção de proibição de acesso à parte exclusiva e às partes comuns recairá somente sobre este.

levam em consideração a gravidade das faltas cometidas e a sua reiteração, devendo ser garantido ao condômino infrator, na assembleia, o direito à ampla defesa.

Analisada a possibilidade de exclusão do condômino antissocial do condomínio edilício e todas as implicações jurídico-sociais decorrentes de tal fato no seu direito de propriedade, no próximo item será examinada uma decisão do TJDFT em que houve a ponderação, no caso concreto, acerca, de um lado, da expulsão de um condômino nocivo de uma edificação em prol dos demais moradores e, de outro, da sua propriedade condominial.

## **6 Casuísmo: reflexões sobre a decisão prolatada na Apelação Cível nº 0744723-59.2021.8.07.0001 - TJDFT**

O julgado em apreço<sup>138</sup>, trata-se de duas apelações cíveis interpostas por Yuri Alves Pereira em desfavor do Condomínio do Edifício Rio Jaguaribe, contra a sentença que julgou, em conjunto, dois processos autônomos (nº 0743538-83.2021.8.07.0001 e nº 0744723-59.2021.8.07.0001), decidindo, respectivamente, pela: (i) procedência do pedido de exclusão do apelante do condomínio; e (ii) improcedência do pedido de anulação da multa aplicada em seu desfavor, bem como da assembleia extraordinária realizada para sua expulsão. O apelado apresentou contrarrazões. Em ato posterior, as partes foram intimadas para nova audiência de conciliação, tendo o condomínio apresentado oposição, motivo pelo qual ela restou cancelada.

Extraí-se dos autos que o Sr. Yuri apresentou conduta antissocial no condomínio, de acordo com as diversas provas juntadas em juízo. Entre os anos de 2017 até 2021, registrou-se mais de 27 ocorrências policiais, além de 92 reclamações protocoladas pelos demais condôminos, nas quais se verificam diferentes tipos de condutas imputadas ao recorrente, todas nocivas à coletividade e realizadas de forma reiterada, tais como perturbação do sossego alheio, ameaça, dano, crime de perseguição, lesão corporal, ato obsceno, dentre outras.

A cessação das ocorrências e reclamações apenas se deu quando o recorrente foi afastado do condomínio por decisão liminar do juízo *a quo*, no dia 10 de janeiro de 2022, posteriormente mantida em sede de agravo de instrumento pelo juízo *ad quem*. O julgamento foi fundamentado no sentido de que a manutenção do condômino na edificação, durante a pandemia da Covid-19, era nociva aos demais moradores, em razão do desrespeito às medidas de prevenção e de controle da pandemia.

Exemplificativamente, transcreve-se determinados trechos da decisão que evidenciam o comportamento antissocial do Sr. Yuri perante os demais membros do condomínio:

Há relatos de desrespeito ao sossego dos moradores que reclamaram do barulho de festas que, mesmo após as notificações, persistiam. [...] às vezes, aumentava ainda mais o volume do som e chegou a ameaçar alguns moradores.

[...] recebia convidados, não utilizava máscara nas áreas de convivência comum do condomínio e fazia uso de bebidas alcoólicas nos elevadores, conforme imagens das câmeras de segurança.

---

<sup>138</sup> DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS. Tribunal de Justiça (6ª Turma Cível). **Apelação Cível 0744723-59.2021.8.07.0001**. Relator Des. Leonardo Roscoe Bessa. Relator Designado Des. Arquibaldo Carneiro Portela. Brasília: TJDFT, 2023. Disponível em: <https://jurisdf.tjdft.jus.br/acordaos/1700130/inteiro-teor/d00ac6d7-0414-4e4b-9744-3920e70d99e2>. Acesso em: 8 nov. 2024.

Chegou a ameaçar as pessoas que se reuniram para requerer sua expulsão do local, sob os dizeres de que iria “matar todo mundo” e o porteiro. [...] portou arma de fogo nas dependências do condomínio, sem o devido porte ou autorização.

[...] por ser servidor do MPDFT identificou-se - falsamente - como Promotor de Justiça. Em algumas oportunidades, chegou a insinuar que se valeria de tal cargo para intimidar testemunhas e mesmo os policiais civis responsáveis pelas investigações.

[...] Também há notícia de descumprimento de medida protetiva [...].

O juiz de primeiro grau entendeu pela procedência da ação, para fins de que o referido condômino se abstenha, por prazo indeterminado, de usar pessoalmente a sua unidade autônoma e as partes comuns do condomínio. Nessa decisão, também constatou que a aplicação da multa e a realização da assembleia extraordinária foram legítimas.

No que tange ao voto proferido pelo Relator Desembargador Leonardo Roscoe Bessa, em sede recursal, observa-se que as partes suscitaram preliminares de nulidade da sentença por cerceamento de defesa e de violação ao princípio da dialeticidade por ausência de fundamentação específica à sentença recorrida, tendo sido ambas rejeitadas. No entanto, a preliminar invocada pelo apelado, referente à ofensa ao princípio da unirrecorribilidade, diante da interposição de duas apelações contra uma única sentença, restou acolhida, de modo que a apelação interposta nos autos do processo nº 0744723-59.2021.8.07.0001 não foi conhecida.

A apelação interposta nos autos do processo nº 0743538-83.2021.8.07.0001, por sua vez, restou conhecida. No mérito recursal desta, analisou-se sobre: (i) a configuração do comportamento antissocial; (ii) a validade das multas aplicadas; e (iii) o preenchimento de todos os requisitos para justificar a expulsão do condômino.

Em relação à primeira hipótese, o comportamento antissocial pelo condômino restou manifestamente configurado, tendo em vista as inúmeras condutas praticadas por ele explicitadas acima.

Sobre a validade das multas, a sua aplicação observou o disposto na convenção condominial correspondente e no art. 1.337 do Código Civil, sendo empregadas de maneira progressiva e devidamente encaminhadas ao condômino infrator. Cabe registrar que o Sr. Yuri foi intimado para participar da assembleia que deliberou sobre a aplicação delas, tendo ele recorrido de apenas uma delas e, nas outras três, efetuado o respectivo pagamento sem qualquer manifestação em contrário, fato que comprova que não houve violação à ampla defesa e ao contraditório. Como bem discorreu o Relator: “a aplicação e a cobrança se traduzem em regular exercício de direito da administração do condomínio”. Ainda, no que concerne aos valores da multa, a fixação de quantia superior ao disposto na convenção do condomínio não infringe a lei, visto que o montante deve ser suficiente para inibir o comportamento do condômino antissocial, o que não ocorreu no caso em questão.

Outra circunstância debatida foi acerca do quórum para aplicação das multas e para expulsão do condômino em assembleia. Convém, nesse tema, reproduzir as passagens do acórdão que demonstram a regularidade da deliberação:

[...] apesar do quórum menor para a convocação da assembleia e para o ajuizamento da ação que pretendia a expulsão do condômino, o juiz entendeu corretamente que não houve desrespeito de representatividade. Ademais, deve-se considerar que boa parte dos fatos ocorreram durante a pandemia da Covid-19, o que aumentou a dificuldade de reunião e participação de assembleia, especialmente em condomínios edifícios.

Em suma, deve-se destacar que foram preenchidos todos os requisitos para a exclusão do condômino antissocial do condomínio edilício. O Relator acertadamente ponderou, com base na razoabilidade e proporcionalidade, a expulsão de um condômino nocivo com, de um lado, o seu direito à moradia e, de outro, a paz, a honra e a integridade psíquica e física dos demais proprietários. A exclusão é uma medida excepcional, efetivada quando comprovado o preenchimento dos seguintes requisitos: (i) prévia imposição de sanção pecuniária, com demonstração de sua ineficácia; (ii) garantia do direito ao contraditório e ampla defesa ao condômino antissocial; e (iii) deliberação em assembleia geral de condôminos. No caso concreto, demonstrou-se a legitimidade da exclusão do Sr. Yuri do condomínio, tendo em vista que foi garantido o direito ao contraditório e à ampla defesa na assembleia que deliberou a sua expulsão, tendo, inclusive, sido representado nela por meio de suas advogadas, além de que a prévia imposição de multas não inibiram a sua conduta antissocial.

Isso porque, conforme bem ensinou o Relator, o direito de propriedade não pode servir como fundamento para desrespeitar outros direitos fundamentais assegurados pelo ordenamento jurídico brasileiro. Inclusive, o exercício de tal direito tem amparo na observância à sua função social, à boa-fé objetiva, aos bons costumes e ao não abuso.

Diante do exposto, o Relator Desembargador Leonardo Roscoe Bessa deu parcial provimento à apelação conhecida para determinar que o condômino apelante se abstenha de adentrar às dependências do edifício apelado pelo prazo de 3 (três) anos, contados da decisão liminar que determinou a sua expulsão do condomínio, *“sem prejuízo de, se necessário, medidas futuras do condomínio para impor novo afastamento”*.

Entretanto, o Relator Designado Desembargador Arquibaldo Carneiro divergiu do aludido Relator no que diz respeito ao estabelecimento do prazo de 3 (três) anos para que o Sr. Yuri possa retornar ao convívio no condomínio. Dessa maneira, defendeu que o condômino antissocial é incapaz de conviver no condomínio, visto que nenhuma medida adotada alterou o seu comportamento antissocial durante anos. Ademais, sustentou que o entendimento do Relator originário implicaria o retorno do condômino nocivo ao condomínio em pouco mais de 1 (um) ano, situação que geraria pavor geral nos demais moradores. Ainda, mencionou que ele sequer é proprietário do imóvel, mas mero comodatário, uma vez que a propriedade da unidade condominial pertence a sua genitora e a seu padrasto. Logo, argumentou que o condômino deve ser afastado do condomínio por prazo indeterminado.

Portanto, o Relator Designado Desembargador Arquibaldo Carneiro negou provimento à apelação conhecida para manter a sentença em sua integralidade, no sentido de o condômino apelante se abster de adentrar às dependências do condomínio apelado por prazo indeterminado. Esse voto, proferido pelo referido Relator Designado, venceu, por maioria, o voto proferido pelo Relator originário. Participaram também desse julgamento a Desembargadora Soníria Rocha Campos D'Assunção, que seguiu o voto do Relator originário, e a Desembargadora Vera Andrichi e o Desembargador Alfeu Machado, os quais seguiram o voto da divergência. Por fim, cumpre salientar que a conclusão adotada nesse acórdão resta corroborada pelos capítulos 2.1, 2.2, 3.2, 4.1, 4.2, 4.3 e 5 do presente estudo.

## **7 Considerações finais**

Encerradas as ideias pertinentes ao trabalho, conclui-se que o condomínio edilício cresceu exponencialmente no Brasil com o fenômeno da urbanização e dele decorrem consequências jurídico-sociais, o que inclui a possibilidade de expulsão do condômino nocivo, matéria controvertida na doutrina e jurisprudência brasileira. Assim, o presente estudo buscou evidenciar, sem a intenção de esgotamento do tema, as posições doutrinárias e jurisprudenciais acerca da exclusão do condômino antissocial do condomínio edilício em detrimento ao seu direito de propriedade.

Analisou-se que a propriedade é vista como um direito-dever pela Constituição Federal de 1988, especificamente nos incisos XXII e XXIII do art. 5º do texto constitucional, visto que, de um lado, ela é um direito assegurado aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no Brasil e, de outro, deve atender à sua função social. Isso significa que a propriedade é uma garantia constitucional, mas é limitada pela sua função social perante os demais membros da coletividade.

Percebeu-se, ainda, que a propriedade é o direito real por excelência, sendo que dela decorrem todos os outros direitos reais positivados no art. 1.225 do Código Civil. Ademais, o direito de propriedade deixou de ser um direito absoluto e irrestrito como era tratada no Código Civil de 1916, em razão da prevalência das relações patrimoniais, para se tornar um direito mitigado, de forma que o seu exercício deve observar os novos preceitos constitucionais e infraconstitucionais, sobretudo à sua função social. Por tal razão, o ordenamento jurídico vigente não tutela o proprietário que exerce o seu direito de propriedade de maneira abusiva e prejudicial à coletividade.

Tal mudança legislativa é perceptível nos próprios poderes elementares do proprietário de usar, gozar e dispor da coisa, concedidas para o exercício do seu direito de propriedade, que antigamente eram vistos como direitos e atualmente são faculdades do dono. Porém, convém salientar que o poder de reivindicar a coisa de quem injustamente a possui ou a detenha, por sua vez, permanece sendo um direito pela leitura do art. 1.228 do Código Civil.

Por conseguinte, da propriedade decorre o condomínio, que consiste quando a coisa pertence a duas ou mais pessoas, atribuindo-se a cada uma delas uma fração ideal do bem. Os poderes elementares do proprietário elencados acima, em que pese pertençam a mais de uma pessoa, podem ser utilizados por qualquer uma como se ela fosse dona exclusiva da coisa, demonstrando que, no condomínio, a coisa é indivisível e os sujeitos que são divisíveis.

Buscou-se examinar, neste trabalho, o condomínio edilício, uma categoria especial de condomínio, regulada pelo Código Civil entre os seus artigos 1.331 a 1.358. Essa figura se traduz numa edificação em que há, concomitantemente, propriedade exclusiva de um condômino e propriedade comum entre todos os condôminos. Em relação às partes comuns e ao solo, cada comproprietário terá uma fração ideal delas, como regra proporcional à área da sua unidade autônoma em comparação à área total da edificação.

Ao lado da instituição do condomínio, instrumento a ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, existe a sua constituição, que se dá pela convenção condominial. Esse documento, além de legislar obrigatoriamente sobre as matérias constantes dos arts. 1.332 e 1.334 do Código Civil, também estabelece direitos e deveres aos condôminos como se fosse equiparada à lei, regulando o cotidiano da edificação. Ademais, os comproprietários, do mesmo modo, estão adstritos aos direitos e deveres positivados na própria Codificação Civil.

Constatou-se, na presente pesquisa, que o ordenamento jurídico brasileiro oferece uma série de ferramentas para lidar com condôminos que não cumprem com os seus

deveres, em especial com o condômino antissocial. O principal instrumento é a aplicação das penalidades previstas em lei, na convenção condominial e no regimento interno. Contudo, debate-se acerca da possibilidade de se recorrer ao Poder Judiciário para medidas mais drásticas, como a expulsão do condômino infrator do condomínio edilício, apesar da omissão legislativa sobre o tema.

O condômino antissocial, objeto central do presente trabalho, é considerado aquele que gera incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores em virtude de seu reiterado comportamento nocivo perante a edificação, nos termos do art. 1.337, parágrafo único, do Código Civil. Diante da ineficácia no emprego de sanções para combater a sua conduta antissocial, reforça-se que a doutrina e a jurisprudência controvertem sobre a possibilidade de expulsão do condômino nocivo, devido a manifesta violação ao princípio da função social da propriedade e do abuso de direito. Cabe registrar que essa exclusão do condomínio edilício somente será possível analisando as peculiaridades de cada caso concreto, sendo imprescindível, em qualquer caso, a realização de assembleia geral de condôminos convocada especificamente para esse fim e que nela seja possibilitada a ampla defesa e o contraditório do condômino infrator.

O papel da assembleia geral de condôminos é fundamental na prevenção e resolução de conflitos, visto que possibilita a discussão de determinadas matérias para regular a relação condominial. A conscientização sobre os direitos e deveres dos condôminos, bem como o incentivo a um ambiente de diálogo e respeito, são essenciais para evitar a escalada de conflitos e garantir a paz social dentro do condomínio edilício.

Pretendeu-se, neste estudo, defender a possibilidade de exclusão do condômino nocivo, desde que respeitados os requisitos supramencionados. Isso porque a aplicação de multas, sobretudo a sanção de até dez vezes o valor da respectiva contribuição condominial do condômino antissocial para sancionar o seu comportamento nocivo, nem sempre é suficiente para coibir essas condutas reiteradas dele perante o condomínio edilício. Sendo assim, a função social da propriedade e a figura do abuso de direito criaram uma nova forma de repressão, qual seja a expulsão do condômino antissocial.

Desse modo, na exclusão de um condômino, haverá a mitigação do seu direito de propriedade em prol do sossego, salubridade e segurança dos demais comproprietários. Ela será permitida justamente porque o comportamento reiterado antissocial descumpra a função social da propriedade, que se trata de exigência constitucional a ser observada por toda e qualquer propriedade, incluindo a propriedade condominial edilícia.

Verificou-se que a indivisibilidade do condomínio edilício não pode obrigar a convivência com condômino que exerça o seu direito de maneira abusiva e prejudicial à coletividade, cujo comportamento seja manifestamente antissocial, não respeitando a garantia constitucional da função social da propriedade. No entanto, a sua expulsão deve ser vista como última medida a ser tomada para cessar os abusos ao direito de propriedade, ou seja, somente quando as sanções pecuniárias previstas em lei não surtirem os seus devidos efeitos e o condômino persistir com o seu comportamento antissocial, gerando transtornos ao condomínio edilício. Essa exclusão deverá ser pleiteada no Poder Judiciário, de modo que o juiz analisará o caso concreto para verificar sobre a configuração da conduta nociva, além de examinar sobre a aplicação prévia de multas, a deliberação da sua expulsão em assembleia de condôminos e a garantia ao contraditório e à ampla defesa nela.

Enquanto não houver pacificação sobre o tema, caberá aos tribunais brasileiros, com base no caso concreto, decidirem sobre essas questões, ainda mais considerando que o condomínio edilício tem tendência a aumentar cada vez mais no Brasil e, por consequência, irá se intensificar também os casos de convívio antissocial, que perturbam a paz e a harmonia dos demais condôminos.

Portanto, o presente estudo contempla a análise do direito de propriedade sob o viés do condômino antissocial, sem pretensão de exaustão da temática que se demonstra sobejamente controversa. Nessa linha, observa-se que a exclusão do condômino nocivo merece ponderação no caso concreto, cuja finalidade será a sua expulsão para preservar o direito dos demais comproprietários a uma convivência harmônica no condomínio edilício. Além do mais, a atualização constante sobre as mudanças nesse cenário jurídico é uma prática não apenas desejável, mas imprescindível.

## REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hercules. **Curso de Direito Imobiliário**. 12 ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2015. *E-book*. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788597000337/>. Acesso em: 5 nov. 2024.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**: Coleção história do Direito Brasileiro. Brasília: Senado Federal, 2003. v. 1.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 30 out. 2024.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **I Jornada de Direito Civil**. Brasília: CJF, 2003. Enunciado 49. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/i-jornada-de-direito-civil.pdf>. Acesso em: 28 out. 2024.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **I Jornada de Direito Civil**. Brasília: CJF, 2003. Enunciado 90. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/i-jornada-de-direito-civil.pdf>. Acesso em: 2 nov. 2024.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **I Jornada de Direito Civil**. Brasília: CJF, 2003. Enunciado 91. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/i-jornada-de-direito-civil.pdf>. Acesso em: 3 nov. 2024.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **I Jornada de Direito Civil**. Brasília: CJF, 2003. Enunciado 92. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/i-jornada-de-direito-civil.pdf>.

federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/i-jornada-de-direito-civil.pdf. Acesso em: 7 nov. 2024.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **III Jornada de Direito Civil**. Brasília: CJF, 2005. Enunciado 246. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/iii-jornada-de-direito-civil-1.pdf>. Acesso em: 2 nov. 2024.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **III Jornada de Direito Civil**. Brasília: CJF, 2005. Enunciado 247. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/iii-jornada-de-direito-civil-1.pdf>. Acesso em: 2 nov. 2024.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **III Jornada de Direito Civil**. Brasília: CJF, 2005. Enunciado 248. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/iii-jornada-de-direito-civil-1.pdf>. Acesso em: 3 nov. 2024.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **V Jornada de Direito Civil**. Brasília: CJF, 2012. Enunciado 509. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/vjornadadireitocivil2012.pdf>. Acesso em: 6 nov. 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm). Acesso em: 3 nov. 2024.

BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Rio de Janeiro, RJ: Presidência da República, [1916]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l3071.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm). Acesso em: 30 out. 2024.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República, [1964]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em: 2 nov. 2024.

BRASIL. Senado Federal. **Ato 11 do Presidente do Senado Federal**. Institui Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil. Brasília, DF: 2023. Parecer nº 01. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=9610572&ts=1717413022097&disposition=inline>. Acesso em: 7 nov. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2ª Seção). **Súmula 260**. Brasília: STJ, 2001. Disponível em: [https://www.stj.jus.br/docs\\_internet/revista/electronica/stj-revista-sumulas-2011\\_19\\_capSumula260.pdf](https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/electronica/stj-revista-sumulas-2011_19_capSumula260.pdf). Acesso em: 3 nov. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2ª Turma). **REsp 1.256.912/AL**. Rel. Min. Humberto Martins. Brasília: STJ, 2012. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1118290&num\\_registro=201101229786&data=20120213&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1118290&num_registro=201101229786&data=20120213&formato=PDF). Acesso em: 2 nov. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3ª Turma). **REsp 1.256.825/SP**. Relator Min. João Otávio de Noronha. Brasília: STJ, 2015. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1388856&num\\_registro=201100496665&data=20150316&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1388856&num_registro=201100496665&data=20150316&formato=PDF). Acesso em: 30 out. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3ª Turma). **REsp 1.483.733/RJ**. Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília: STJ, 2015. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1434958&num\\_registro=201200427630&data=20150901&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1434958&num_registro=201200427630&data=20150901&formato=PDF). Acesso em: 3 nov. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3ª Turma). **REsp 1.736.593/SP**. Rel. Min. Nancy Andrichi. Brasília: STJ, 2020. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1910390&num\\_registro=201702359808&data=20200213&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1910390&num_registro=201702359808&data=20200213&formato=PDF). Acesso em: 2 nov. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4ª Turma). **REsp 1.365.279/SP**. Relator Min. Luis Felipe Salomão. Brasília: STJ, 2015. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1434493&num\\_registro=201102462648&data=20150929&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1434493&num_registro=201102462648&data=20150929&formato=PDF). Acesso em: 7 nov. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4ª Turma). **REsp 1.247.020/DF**. Relator Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília: STJ, 2015. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1434430&num\\_registro=201100694535&data=20151111&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1434430&num_registro=201100694535&data=20151111&formato=PDF). Acesso em: 5 nov. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4ª Turma). **REsp 1.819.075/RS**. Relator Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília: STJ, 2021. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1875215&num\\_registro=201900606333&data=20210527&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1875215&num_registro=201900606333&data=20210527&formato=PDF). Acesso em: 1 nov. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Edição 68 da Jurisprudência em Teses**. Item 16. Brasília: STJ, 2016. Disponível em: [https://www.stj.jus.br/internet\\_docs/jurisprudencia/jurisprudenciaemteses/Jurisprud%C3%Aancia%20em%20teses%2068%20-%20CONDOM%C3%8DPIO.pdf](https://www.stj.jus.br/internet_docs/jurisprudencia/jurisprudenciaemteses/Jurisprud%C3%Aancia%20em%20teses%2068%20-%20CONDOM%C3%8DPIO.pdf). Acesso em: 2 nov. 2024.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Plenário). **ADI-MC 2.213**. Rel. Min. Celso de Mello. Brasília: STF, 2004. Disponível em:

<https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=347486>.  
Acesso em: 27 out. 2024.

CEARÁ. Tribunal de Justiça (4ª Câmara de Direito Privado). **Agravo de Instrumento nº 0624468-44.2017.8.06.0000**. Rel. Desembargador Raimundo Nonato Silva Santos. Fortaleza: TJCE, 2019. Disponível em: <https://esaj.tjce.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=3233840&cdForo=0>. Acesso em: 6 nov. 2024.

DINIZ, Maria Helena. **Código civil anotado**. 15 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de imóveis**. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS. Tribunal de Justiça (6ª Turma Cível). **Apelação Cível 0744723-59.2021.8.07.0001**. Relator Des. Leonardo Roscoe Bessa. Relator Designado Des. Arquibaldo Carneiro Portela. Brasília: TJDFT, 2023. Disponível em: <https://jurisdf.tjdft.jus.br/acordaos/1700130/inteiro-teor/d00ac6d7-0414-4e4b-9744-3920e70d99e2>. Acesso em: 8 nov. 2024.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 10 ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2014. v. 5.

FUIZA, César. **Direito civil: curso completo**. 13 ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2009.

GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mário Veiga P. **Novo curso de direito civil: direitos reais**. 6 ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. v. 5. *E-book*. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786553629684/>. Acesso em: 7 nov. 2024.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de direito civil**. São Paulo: Saraiva, 2017. v. único.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. *E-book*. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 1 nov. 2024.

GONÇALVES, Carlos R. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 19 ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. v. 5. *E-book*. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553622405/>. Acesso em: 7 nov. 2024.

LOBO, Paulo. **Direito civil: coisas**. 9 ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. v. 4. *E-book*. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553623105/>. Acesso em: 7 nov. 2024.

MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **O condomínio edilício no novo Código Civil**. São Paulo: Saraiva, 2004.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça (14ª Câmara Cível). **Apelação Cível 1.0000.23.324280-9/001**. Rel. Desa. Cláudia Maia. Belo Horizonte: TJMG, 2024. Disponível em: <https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=1.0000.23.324280-9%2F001&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar>. Acesso em: 6 nov. 2024.

PARANÁ. Tribunal de Justiça (10ª Câmara Cível). **Apelação Cível 957.743-1**. Rel. Des. Arquelau Araujo Ribas. Curitiba: TJPR, 2012. Disponível em: [https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/11389542/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-#integra\\_11389542](https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/11389542/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-#integra_11389542). Acesso em: 6 nov. 2024.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça (20ª Câmara Cível). **Apelação Cível 50138046020208210010**. Rel. Des. Dilso Domingos Pereira. Porto Alegre: TJRS, 2024. Disponível em: [https://www.tjrs.jus.br/buscas/jurisprudencia/exibe\\_html.php](https://www.tjrs.jus.br/buscas/jurisprudencia/exibe_html.php). Acesso em: 6 nov. 2024.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 9 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. *E-book*. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530990886/>. Acesso em: 4 nov. 2024.

RORAIMA. Tribunal de Justiça (2ª Turma Cível). **Apelação Cível 07243773120128230010**. Relator Juiz Convocado Antônio Augusto Martins Neto. Boa Vista: TJRR, 2021. Disponível em: <https://jurisprudencia.tjrr.jus.br/juris/inteiroTeor.xhtml?id=63086>. Acesso em: 31 out. 2024.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça (34ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível 1029307-52.2018.8.26.0001**. Rel. Des. L. G. Costa Wagner. São Paulo: TJSP, 2021. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cposg/search.do?conversationId=&paginaConsulta=0&cbPesquisa=NUMPROC&numeroDigitoAnoUnificado=1029307-52.2018&foroNumeroUnificado=0001&dePesquisaNuUnificado=1029307-52.2018.8.26.0001&dePesquisaNuUnificado=UNIFICADO&dePesquisa=&tipoNuProcesso=UNIFICADO>. Acesso em: 6 nov. 2024.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça (4ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível 0318734-14.2009.8.26.0000**. Rel. Des. Maia da Cunha. São Paulo: TSJP, 2009. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cposg/show.do?processo.codigo=RMZ019WO70000>. Acesso em: 6 nov. 2024.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça (5ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível 9220040-22.2007.8.26.0000**. Rel. Des. J. L. Mônaco da Silva. São Paulo: TJSP, 2013. Disponível em:

<https://esaj.tjsp.jus.br/cposg/show.do?processo.codigo=RMZ00Q93Q0000>. Acesso em: 6 nov. 2024.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. **Direito imobiliário**: Teoria e Prática. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. **Direito Imobiliário**: Teoria e Prática. 10 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

SCHREIBER, Anderson. **Manual de direito civil contemporâneo**. 7th ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. *E-book*. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553620234/>. Acesso em: 2 nov. 2024.

SCHWARTZ, Rosely Benevides De O. **Revolucionando o condomínio**. 15 ed. Rio de Janeiro: Saraiva Uni, 2017. *E-book*. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788547222291/>. Acesso em: 5 nov. 2024.

SEVERO, Álvaro Vinícius Paranhos. **O papel do juiz na criação do direito**. Revista da Faculdade de Direito da PUCRS. Porto Alegre: Direito & Justiça, 2013. v. 39. n. 2.

TABARELLI, Liane. **Contratos agrários e sustentabilidade ambiental**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2017.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: Direito das Coisas. 16 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v. 4. *E-book*. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649648/>. Acesso em: 6 nov. 2024.

TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil**: Direitos Reais. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v. 5. *E-book*. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649365/>. Acesso em: 5 nov. 2024.

VENOSA, Sílvio de S. **Código civil comentado**: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368 (V. XII). Rio de Janeiro: Atlas, 2003. *E-book*. Acesso ao livro na base de dados Minha Biblioteca por assinatura. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522477036/>. Acesso em: 6 nov. 2024.