



Expulsão de condômino antissocial pode ser regulamentada

Essa sanção já existe, mas o projeto de lei que altera Código Civil vem para facilitar os trâmites na expulsão de condômino antissocial, dando embasamento legal



Aquele morador que insistentemente perturba o sossego dos demais copossuidores a ponto de gerar incompatibilidade de convivência no âmbito do condomínio e que, apesar das multas aplicadas, mantém o comportamento antissocial, poderá ter agora contra ele (e a favor dos demais) uma punição que promete ser a solução definitiva do problema.

É o “cartão vermelho”, ou seja, a expulsão do condômino antissocial do condomínio, mesmo que seja o proprietário da unidade.

É que, encontra-se em trâmite no Senado Federal, o Projeto de Lei nº 616, de 2021, de autoria da senadora Daniella Ribeiro (PP-PB), que altera o artigo 1.337 do Código Civil. A proposta prevê a multa de 10 vezes do valor da taxa de condomínio da unidade da qual está relacionado, permitindo que a assembleia, pelo voto de $\frac{3}{4}$ dos condôminos, decida pela sua expulsão.

Como está atualmente o Código Civil:

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único.

O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

O Projeto prevê a inclusão de dois parágrafos ao artigo, veja:

§ 2º Verificando que a sanção pecuniária de que trata o § 1º mostrou-se ineficaz, a assembleia poderá ulteriormente deliberar, por voto de, no mínimo, três quartos dos demais condôminos, pela propositura de ação judicial para a exclusão do condômino ou possuidor antissocial. § 3º Desde que o condomínio autor comprove que ao condômino ou possuidor antissocial foi garantido o exercício do direito de defesa perante a assembleia, até o momento em que esta deliberou pelo ajuizamento da ação judicial de exclusão, e contanto que estejam presentes os elementos exigidos em lei para a concessão da tutela de urgência, o juiz, considerando as circunstâncias do caso concreto, poderá, entre outras medidas, determinar, até mesmo liminarmente, o afastamento do réu da correspondente unidade imobiliária autônoma, no prazo mínimo de 48 (quarenta e oito) horas, sob pena de remoção coercitiva.” (NR)

O que acontece se o Projeto de Lei que prevê a expulsão de condômino antissocial for aprovado?

Se aprovada, a nova lei não vai garantir de imediato a expulsão. No entanto, vai permitir que a assembleia, mesmo com um quórum bastante alto de $\frac{3}{4}$ dos condôminos (na minha opinião poderia ser reduzido a $\frac{2}{3}$), possa deliberar pela propositura de ação judicial para que o perturbador reiterado não mais resida ou habite a unidade, mesmo sendo proprietário dela. Não que atualmente a possibilidade da expulsão não exista, mas se aprovada, a nova lei vai facilitar os trâmites, uma vez que, com a previsão legal, o embasamento para a decisão do Juiz fica mais evidente.

Mas será que a expulsão do proprietário do seu próprio imóvel seria inconstitucional?

A resposta é NÃO. O direito de propriedade em condomínio não é absoluto.

Quem decide habitar ou usufruir dessa modalidade de propriedade coletiva deve se submeter às regras implantadas, aquelas previstas na convenção e no regimento interno. Se for comprovado que, mesmo sendo aplicadas todas as penalidades previstas, não surtir efeito, não restará outra saída senão a sua própria saída.

A esperança agora é que o projeto de lei ande, já que segundo informa o site do Senado Federal, a tramitação está parada desde 2022. Dormiremos mais tranquilos com essa possibilidade legal.

Condômino antissocial: Conceitos e como lidar

O que é antissocial

Antissocial quer dizer contrário à sociedade (no caso, condominial); aquele que se opõe ao convívio social; insociável; contrário à organização, costumes ou interesses da sociedade (Dicionário Eletrônico Houaiss da Língua Portuguesa e Dicionário da Língua Portuguesa Larousse).

Como definir um condômino antissocial

Apropriada lei já mostra o caminho que o condomínio deve seguir para enquadrar o comportamento antissocial. É aquela pessoa que gera incompatibilidade de convivência com o restante dos moradores ou possuidores.

Podemos definir como sendo aquele que cria confusão constantemente, que desobedece costumeiramente as regras de convivência, que usa a unidade de forma que põe em risco o sossego, a saúde, a salubridade e a higiene, enfim, aquele vizinho insuportável para todos ou para boa parte dos outros vizinhos.

Como saber quando aplicar a multa?

Como já dito, para que alguém seja taxado de 'antissocial' deve ser considerado o seu comportamento inadequado e que traz prejuízo e afeta o bom convívio dos demais usuários.

Não será um simples aborrecimento nem uma só ocorrência com uma pessoa ou um grupo de pessoas que se caracterizará um comportamento como antissocial. Deve-se considerar a gravidade, a reiteração e a comprovação da incompatibilidade de

convivência. Importante:

Para isso, o ideal é a opinião de um advogado.

Como proceder

Para que se configure o comportamento antissocial, as provas devem ser peças fundamentais no processo.

As reclamações no livro de ocorrência, e por quanto mais pessoas, melhor, citando o ocorrido, a hora do acontecimento, quem testemunhou e os danos causados, servem como tal.

Uma vez de posse das ocorrências, o síndico notifica o causador do problema e pode, de imediato (a lei lhe confere esse direito), aplicar a multa prevista no Art. 1.337 do CC.

Como defesa, o punido pode recorrer à assembleia, que julgará o caso, confirmando ou absolvendo-o.

A reincidência

A lei não prevê cobrança em dobro neste caso (o limite é de 10 vezes). Porém, caso o condomínio queira aplicar esse recurso, o conselho é começar aplicando multas menores, como por exemplo, 2 (duas) vezes o valor da taxa com aplicação do dobro (quatro), e assim por diante. Constatando-se que mesmo sofrendo as penalidades o 'antissocial' continua gerando incompatibilidade de convivência, o caminho é partir para sua exclusão do condomínio.

Fonte: <https://www.sindiconet.com.br/informese/expulsao-de-condomino-antissocial-columnistas-inaldo-dantas>



APONTE SUA CÂMERA PARA CONHECER O NOSSO SITE

Anuncie no Vida&Condomínio Online



Siga nossas redes sociais:



☎ 19 3648.0977 / ☎ 97406.1984

📍 Rua Dom Pedro II, 1231 - Sala 22
Vila Santa Catarina - Americana/SP

✉ apc@apcondominios.com.br