



# CÂMARA DOS DEPUTADOS

## PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_\_, DE 2017 (Do Sr. Augusto Carvalho)

Acrescenta parágrafo ao art. 1.337 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Acrescente-se o seguinte parágrafo ao art. 1.337 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que será o segundo, renumerando-se os demais:

“Art. 1.337. ....

§ 2º A exclusão do condômino ou possuidor somente é cabível quando a aplicação de multa não gerar o efeito desejado e seu comportamento prejudicar o uso das outras unidades pelos demais, expondo-os a risco ou perturbando-lhes o uso e gozo de suas respectivas áreas privadas, retirando-lhes o sossego e a tranquilidade do lar, atendido o quórum específico previsto no caput.

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.



## JUSTIFICAÇÃO

O Código Civil não estabelece a previsão legal de exclusão de condômino. Em seu art. 1.337, o Código limita-se à aplicação de multa. No entanto, a jurisprudência e a doutrina têm entendido pelo seu cabimento, como medida excepcional e extrema.

O Tribunal de Justiça de São Paulo, na Apelação 0135761-28.2008.8.26.0000, cujo Relator foi o Desembargador Ramon Mateo Júnior (julgado em 28.11.2012), assim decidiu:

*"Obrigação de não fazer - Condômina violenta - Prova irrefutável acerca da conduta antissocial e agressiva. Verossimilhança das alegações, com mais de 3 dos condôminos a favor do afastamento, eis que não mais suportavam a conduta da ré, que se mostrava anormal às regras de convivência em sociedade, devendo ser reprimida. Sentença de procedência mantida. Apelo improvido".*

Na Apelação nº 0003122-32.2010.8.26.0079, em que foi Relator o Desembargador Flávio Abramovici (julgado em 27.08.2013), o Tribunal de Justiça de São Paulo<sup>1</sup>, assim se pronunciou:

*"Com efeito, o artigo 1.337, parágrafo único, do Código Civil autoriza a aplicação de sanção pecuniária ao condômino que, por seu reiterado comportamento antissocial gerar a incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, com valor correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, mas é silente quanto à possibilidade de proibir o condômino ou possuidor de frequentar o condomínio. Contudo, impossível ignorar que situações há em que a aplicação de pena pecuniária mostra-se insuficiente. Pense-*

---

<sup>1</sup> Ver também a Apelação nº 9158729-59.2009.8.26.0000, Relator Desembargador Claudio Godoy, julgado em 10.09.2013; e a Apelação nº 0027296-08.2011.8.26.0003, Relator Desembargador Helio Faria, julgado em 03.07.2013.



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

*se no condômino que adquire unidade condominial de prédio residencial com o único intuito de utilizá-lo para a realização de ruidosas festas particulares. A aplicação de multa se revelará ineficaz, porque o condômino possui vastos recursos financeiros, ou, ainda, porque ele admite o ingresso de seus convidados mediante pagamento, custeando, com isso, a multa imposta pelo condomínio. Diante de semelhante situação, o Direito não pode manter-se inerte, pelo contrário, impõe-se a pacificação desse conflito mediante a atividade jurisdicional. É o que defende Francisco Eduardo Loureiro, para quem a lei não diz “se as sanções pecuniárias do art. 1.337 esgotam as providências para fazer cessar a conduta ilícita do condômino. Parece claro que, a par da multa, podem ajuizar o condomínio, os condôminos ou mesmo possuidores prejudicados tanto ação indenizatória como de obrigação de fazer e não fazer, inclusive com pedido cominatório ou de tutela específica”, e acrescenta que, “cabe, assim, medida para retirar o condômino nocivo do edifício, para apreender objetos perigosos, que causem ruídos, ameacem a saúde ou o sossego dos demais condôminos ou a interdição de determinadas atividades ilícitas”.*

A doutrina, por sua vez, no entendimento de Jorge Elias Nehme<sup>2</sup>, assevera:

*“É importante frisar que a sanção de exclusão do condômino somente é cabível naqueles casos em que seu comportamento é tão nocivo que prejudica o uso das outras unidades pelos demais, expondo-os a risco ou mesmo perturbando-lhes o uso e gozo de suas respectivas áreas privadas, retirando-lhes o sossego e a tranquilidade do lar.*

---

<sup>2</sup> NEHME, Jorge Elias. *Tutela de Exclusão do Condômino Nocivo*. RT, Ano 91, dezembro de 2002, vol. 806, pág. 44 e 46. No mesmo sentido ver também: MIGUEL, Jamil Miguel, “in” *Temas de Direito Contemporâneo. Expulsão de Condômino por Conduta Antissocial no Direito Brasileiro. Estudos em homenagem ao professor Paulo de Tarso Barbosa Duarte*. Editora Millennium. 2013, 1ª ed. p. 83-93.



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

(...)

*Os atos nocivos não têm enumeração taxativa; basta que sejam contrários à lei ou à convenção de condomínio, trazendo perturbação ou perigo ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos e à arquitetura do conjunto condominial, para estarem caracterizados e repudiados pelo direito".*

Deve ser cotejado o direito de propriedade daquele considerado antissocial, e o direito de propriedade dos demais condôminos. O direito de propriedade não é absoluto, cabendo a todos os condôminos o uso da coisa sem prejudicar os demais. Infelizmente, nem sempre é isso que acontece no convívio social. Para tanto, propomos a inclusão de parágrafo no art. 1.337 do Código Civil que garanta ao condomínio o direito de requerer em "juízo a exclusão do condômino (ou ocupante) nocivo"<sup>3</sup>. Entendemos, como a melhor doutrina, "que a assembleia, com o *quorum* especial, previsto no caput (três quartos), poderá deliberar a interdição temporária do uso da unidade habitacional ou até mesmo a privação da coisa por parte do condômino ou do possuidor"<sup>4</sup>.

Sala das Sessões, em

de 2017.

Deputado AUGUSTO CARVALHO  
Solidariedade/DF

---

<sup>3</sup> CÂMARA, Hamilton Quirino. *Condomínio Edilício*. 2ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007. pg. 159.

<sup>4</sup> BEZERRA DE MELO, Marco Aurélio. *Direito das Coisas*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007.