



ATA DE DEFESA DE TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Aos **13 dias do mês de novembro de 2023**, às 10:30 horas, por meio da plataforma de interação virtual Google Meet, realizou-se a sessão pública de defesa do Trabalho de Conclusão de Curso de Direito do acadêmico **EMERSON DOMINGOS DOS SANTOS**, intitulado **A POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DO MORADOR DE UM CONDOMÍNIO: RELATO DE EXPERIÊNCIA A PARTIR DE UM CASO OCORRIDO NO PARQUE CAMBUI CONDOMÍNIO CLUBE EM TRÊS LAGOAS, MS**, na presença da banca examinadora composta pelos Professores:

- 1) Presidente/Orientador: Prof. Dr. **Oswaldo Alves de Castro Filho**
- 2) 1º Avaliador: Prof. Me. **Evandro Carlos Garcia**
- 3) 2ª Avaliadora: Profa. Dra. **Sílvia Araújo Dettmer**

Após os procedimentos de apresentação, arguição e defesa, o trabalho foi considerado APROVADO. Terminadas as considerações, foi dada ciência para o acadêmico da necessidade dos trâmites de depósito definitivo no Siscad. Nada mais havendo a tratar, foi dada por encerrada a sessão, sendo lavrada a presente ata, que segue assinada pelo Presidente da Banca Examinadora e pelos demais examinadores.

Três Lagoas, 20 de novembro de 2023.

<p>NOTA MÁXIMA NO MEC</p> <p>UFMS É 10!!!</p>		<p>Documento assinado eletronicamente por Oswaldo Alves de Castro Filho, Professor do Magisterio Superior, em 20/11/2023, às 13:56, conforme horário oficial de Mato Grosso do Sul, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.</p>
--	--	---

<p>NOTA MÁXIMA NO MEC</p> <p>UFMS É 10!!!</p>		<p>Documento assinado eletronicamente por Silvia Araujo Dettmer, Professora do Magistério Superior, em 20/11/2023, às 14:04, conforme horário oficial de Mato Grosso do Sul, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.</p>
---	---	--

<p>NOTA MÁXIMA NO MEC</p> <p>UFMS É 10!!!</p>		<p>Documento assinado eletronicamente por Evandro Carlos Garcia, Professor do Magisterio Superior, em 20/11/2023, às 16:46, conforme horário oficial de Mato Grosso do Sul, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.</p>
---	---	---

	<p>A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.ufms.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador 4474084 e o código CRC 4621484E.</p>
--	---

CÂMPUS DE TRÊS LAGOAS

Av Capitão Olinto Mancini 1662

Fone: (67)3509-3700

CEP 79603-011 - Três Lagoas - MS



Termo de Depósito e Composição da Banca Examinadora

Eu, professor(a) **OSVALDO DE CASTRO ALVES FILHO**, orientador(a) do(a) acadêmico(a) **EMERSON DOMINGOS DOS SANTOS**, autorizo o depósito do Trabalho de Conclusão de Curso intitulado “**A POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DE MORADOR DE UM CONDOMÍNIO: RELATO DE EXPERIÊNCIA A PARTIR DE UM CASO OCORRIDO NO PARQUE CAMBUÍ CONDOMÍNIO CLUBE EM TRÊS LAGOAS-MS**”.

Informo, também, a composição da banca examinadora e a data da defesa do TCC:

1º avaliador(a): Profa Dra Silvia Araújo Dettmer

2º avaliador(a): Prof. Me Evandro Carlos Garcia

Data: 13/11/2023

Horário: 10h30

Local: Google Meet

Três Lagoas/MS, 31/10/2023.

Assinatura do(a) orientador(a)



Termo de Autenticidade

Eu, **EMERSON DOMINGOS DOS SANTOS**, acadêmico(a) regularmente apto(a) a proceder ao depósito do Trabalho de Conclusão de Curso intitulado “**A POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DE MORADOR DE UM CONDOMÍNIO: RELATO DE EXPERIÊNCIA A PARTIR DE UM CASO OCORRIDO NO PARQUE CAMBUÍ CONDOMÍNIO CLUBE EM TRÊS LAGOAS-MS**”, declaro, sob as penas da lei e das normas acadêmicas da UFMS, que o Trabalho de Conclusão de Curso ora depositado é de minha autoria e que fui instruído(a) pelo(a) meu(minha) orientador(a) acerca da ilegalidade do plágio, de como não o cometer e das consequências advindas de tal prática, sendo, portanto, de minha inteira e exclusiva responsabilidade, qualquer ato que possa configurar plágio.

Três Lagoas/MS, 31/10/2023.

Documento assinado digitalmente
gov.br EMERSON DOMINGOS DOS SANTOS
Data: 31/10/2023 17:30:04-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Assinatura do(a) acadêmico(a)

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE MATO GROSSO DO SUL
CURSO DE DIREITO-CPTL**

EMERSON DOMINGOS DOS SANTOS

**A POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DO MORADOR DE UM
CONDOMÍNIO: RELATO DE EXPERIÊNCIA A PARTIR DE UM CASO
OCORRIDO NO PARQUE CAMBUÍ CONDOMÍNIO CLUBE EM TRÊS
LAGOAS, MS**

TRÊS LAGOAS, MS

2023

EMERSON DOMINGOS DOS SANTOS

**A POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DO MORADOR DE UM
CONDOMÍNIO: RELATO DE EXPERIÊNCIA A PARTIR DE UM CASO
OCORRIDO NO PARQUE CAMBUÍ CONDOMÍNIO CLUBE EM TRÊS
LAGOAS, MS**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Graduação em Direito do Campus de Três Lagoas da Universidade Federal de Mato Grosso do Sul, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Direito, sob a orientação do Professor Doutor Osvaldo de Castro Alves Filho.

TRÊS LAGOAS, MS

2023

EMERSON DOMINGOS DOS SANTOS

**A POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DO MORADOR DE UM
CONDOMÍNIO: RELATO DE EXPERIÊNCIA A PARTIR DE UM CASO
OCORRIDO NO PARQUE CAMBUÍ CONDOMÍNIO CLUBE EM TRÊS
LAGOAS, MS**

Este Trabalho de Conclusão de Curso foi avaliado e julgado _____ em sua forma final, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Direito, perante Banca Examinadora constituída pelo Colegiado do Curso de Graduação em Direito do Campus de Três Lagoas da Universidade Federal de Mato Grosso do Sul, composta pelos seguintes membros:

Professor Doutor Osvaldo de Castro Alves Filho

UFMS/CPTL – Orientador

Professor Mestre Evandro Carlos Garcia

UFMS/CPTL – Membro

Professora Doutora Silvia Araújo Dettmer

UFMS/CPTL – Membro

Três Lagoas - MS, 05 de novembro de 2023.

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho a toda minha família, e a todos que colaboraram durante essa jornada para que eu chegasse até a conclusão do curso de Direito. Nesse caminho, houve muitas inspirações e muito apoio, dedico o presente trabalho às minhas inspirações e aos apoios recebidos.

AGRADECIMENTOS

Agradeço imensamente à minha mãe, dona Maria Lúcia. A ela devo toda a minha inspiração, respeito e admiração. Sua educação corroborou para que eu chegasse até aqui. Palavras jamais serão suficientes para expressar minha eterna gratidão.

RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo elucidar um questionamento surgido dentro de um cenário real vivenciado pelo autor, que é a possibilidade de expulsão de um morador do convívio social de um condomínio. Justifica-se a abordagem do tema pelo fato de ser uma questão relevante dentro do meio jurídico. No contexto do caso concreto, entende-se pela necessidade de uma resposta, a qual só se poderia chegar após uma pesquisa jurídica sobre o assunto. Dentre as fontes de pesquisa, temos publicações de artigos científicos relevantes sobre o assunto, a legislação brasileira bem como a doutrina. Trata-se de uma monografia baseada em um relato de experiência em que exporemos um caso concreto vivenciado pelo autor, uma questão a se responder e os caminhos trilhados para chegar à resposta.

Palavras-chave: Condomínio. Convenção. Direitos. Deveres. Condôminos.

ABSTRACT

The present work aims to elucidate a question that arose within a real scenario experienced by the author, which is the possibility of expulsion of a resident from the social life of a condominium. This is justified by the fact that it is a relevant question within the legal environment and within the specific case it deserved an answer that could only be reached after legal research on the subject. Among the research sources, we have publications of relevant scientific articles on the subject, Brazilian legislation as well as doctrine. This is a monograph based on a case report in which we will expose a concrete case experienced by the author, a question to be answered and the paths taken to reach the answer.

Keywords: Condominium. Convention. Rights. Duties. Condos.

LISTA DE ABREVIATURAS

ABA Associação Brasileira de Advogados

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	10
2 RELATO DE EXPERIÊNCIA	11
2.1 ANÁLISE DO CASO RELATO	11
2.1.1 Aplicação da primeira multa	12
2.1.2 Aplicação da segunda multa	12
2 CONCEITO DE CONDOMÍNIO	13
2.1 CONDOMÍNIO EDILÍCIO	13
3 CONVENÇÃO	14
3.1 NATUREZA JURÍDICA DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO	16
3.1.1 Natureza Jurídica Contratual.....	16
3.1.2 Teoria do Negócio Jurídico Normativo.....	17
3.1.3 Natureza Jurídica Complexa.....	17
4 REGIMENTO INTERNO	18
5 ANÁLISE DO REGIMENTO INTERNO E DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO CAMBUÍ	20
5.1 REGIMENTO INTERNO DO PARQUE CAMBUÍ CONDOMÍNIO CLUBE.....	20
5.2 CONVENÇÃO DO PARQUE CAMBUÍ CONDOMÍNIO CLUBE	20
6 DA HERMENÊUTICA	21
6.1 DECORO	21
6.2 MAUS COSTUMES.....	21
7 ANÁLISE DA POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DO MORADOR	23
8 CONCLUSÃO	25
REFERÊNCIAS	26

1 INTRODUÇÃO

O ordenamento jurídico brasileiro, em diversas situações cotidianas, não dispõe de normativas claras, as quais balizem determinados casos.

No presente trabalho, aborda-se um caso concreto e real, ocorrido no Parque Cambuí Condomínio Clube, na cidade de Três Lagoas, Mato Grosso do Sul.

O objetivo deste trabalho é chegar a uma possível resposta para uma importante questão, que é a possibilidade de expulsão de um morador de um condomínio. Impasses semelhantes acontecem com frequência na sociedade e sua relevância é significativa, pois impacta profundamente nas relações sociais. Para isso, a pesquisa vale-se de publicações de artigos científicos dentro da área de direito condominial, assim como busca respaldo na legislação e doutrina pátrias.

O fato ocorrido diz respeito à insatisfação de diversos moradores do Condomínio Cambuí com o comportamento de um determinado morador. Vamos chamá-lo, ao longo do trabalho, de morador X. Os moradores consideravam seu comportamento antissocial e pediam reiteradamente providências para as diversas condutas praticadas pelo morador X.

Os encaminhamentos ao alcance do síndico estão vinculados às regras do condomínio e consistem na aplicação de notificação e multa, porém tais providências não foram suficientes para sanar o problema. Conseqüentemente, os condôminos exigiam que o morador X saísse do condomínio, pois julgavam insuportável a convivência com ele. Nesse contexto, surgiu a questão a ser respondida, acerca da possibilidade de expulsão ou banimento desse morador do convívio social daquele condomínio. Em outras palavras, “expulsar o morador X da sua residência”.

O direito à moradia é uma garantia social assegurada na legislação constitucional, bem como a inviolabilidade do domicílio, salvo os casos dispostos na citada legislação.

Importante destacar que cogitar a expulsão foi o ápice da indignação dos moradores, pois, para chegar a esse nível de desconforto, houve reiterados atos reprováveis pelos demais.

2 RELATO DE EXPERIÊNCIA

2.1 ANÁLISE DO CASO RELATO

Ao assumir o cargo de síndico do Condomínio Cambuí, no final do ano de 2019, aos poucos, as ocorrências e os conflitos entre moradores foram chamando minha atenção, pois algumas situações careciam de previsão legal e não eram abarcadas na normativa interna do condomínio.

O caso em pauta, especialmente, trouxe muito desconforto para todos os moradores. Trata-se do morador X, que, ao ingerir bebida alcoólica, apresentava um comportamento que incomodava os demais. Dentre os atos praticados pelo morador ao longo do tempo, estavam: aparecer embriagado no corredor, chegando a ficar caído e ser socorrido; dispensar latas de cerveja do quinto andar pela janela; jogar bitucas de cigarro da sua janela, vindo a atingir outro morador; incomodar garotas do condomínio com assovios; entrar com o carro em alta velocidade; discutir com sua parceira, com possibilidade de agressão, vindo a ser acionada a polícia militar.

Além disso, sob efeito de remédio e álcool (segundo ele), veio a tentar invadir pela janela apartamento alheio – ocasião em que foi acionada a polícia militar e acompanhamos a moradora até a delegacia, onde foi feito boletim de ocorrência; discussão com um motoboy na entrada do condomínio, vindo a persegui-lo e atropelá-lo – na situação, devido à gravidade, a polícia militar foi acionada e o morador foi conduzido à delegacia. Esse fato ganhou notoriedade, vindo a ser divulgado nas mídias da cidade de Três Lagoas-MS.

As duas últimas condutas merecem maior atenção, pois foram o ápice para a revolta e o pedido de expulsão do morador X, surgindo a dúvida acerca de se era possível (e como) fazer.

Cabe destacar que o morador do caso estudado era inquilino. Nos primeiros fatos, falamos diretamente com ele e o notificamos de forma verbal, pois eram situações em que não havia como apresentar provas, então, para nos resguardarmos de uma possível ação judicial futura do morador X contra o condomínio, alertamos apenas verbalmente e ele negou os fatos de: ter jogado bebida pela janela; ter jogado bituca de cigarro que atingiu um morador; ter incomodado moradoras com assovios.

Trata-se de fatos que careciam de provas e só havia a palavra dos ofendidos contra a palavra do morador X. Diferentemente de quando ele adentrou imóvel alheio, sendo possível observar nas imagens das câmeras de segurança, o que corroborou e deu respaldo para multá-lo, uma vez que já havia sido advertido.

2.1.1 Aplicação da primeira multa

Inicialmente, entramos em contato com a proprietária do imóvel, informando todos os acontecimentos; enviamos uma multa descrevendo os fatos e solicitando uma providência quanto ao morador. Foi explicada a situação de desconforto geral dos condôminos com seu inquilino e foi feito o alerta sobre o risco de novos problemas. Em um primeiro momento, ela nos informou que iria romper o contrato com seu inquilino.

O primeiro contato diretamente com a proprietária do imóvel aconteceu em março de 2022. Porém, o tempo passou e não houve resposta. Em outubro de 2022, veio a acontecer novo fato, de grande repercussão.

2.1.2 Aplicação da segunda multa

O fato que ensejou a segunda multa se iniciou na portaria do condomínio. O morador X, ao discutir – aparentemente embriagado – com um entregador de comidas, por volta das 19 horas, o ameaçou e o perseguiu pela cidade, vindo a atropelá-lo, causando verdadeira indignação aos moradores do condomínio, além de uma enorme sensação de insegurança. O acontecimento tomou notoriedade ao ser divulgado na imprensa local, pois houve uma perseguição ao entregador seguida de atropelamento, o que resultou na condução do morador X pela polícia militar.

Após esse conflito, os moradores sentiram-se inseguros em residir no condomínio, pois já não dava para prever as condutas do morador X. Foi enviada, novamente, uma multa por esse fato e, devido à gravidade do problema, o artigo 1.337, do Código Civil, foi instrumentalizado:

O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição

para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem. Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, 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 (Brasil, 2002, art. 1.337).

O artigo em questão autoriza o condomínio a elevar a multa em cinco vezes o valor da taxa condominial, sendo que o parágrafo único acrescenta que é possível aumentar a multa em dez vezes o valor da taxa condominial por reiterado comportamento antissocial, o que foi feito na oportunidade.

Diante da aplicação de multa de elevado valor, a proprietária do imóvel passou a dar mais atenção ao caso e novamente se comprometeu a resolvê-lo. Porém, simultaneamente, os condôminos estavam indignados quanto ao ocorrido, pedindo incessantemente a expulsão do morador. Nesse momento, passamos a analisar as disposições da nossa convenção e regimento interno, a fim de encontrarmos uma previsão sobre a possibilidade de expulsão de um morador por comportamento reprovado pelos demais.

Nesse contexto, na próxima seção, são abordados os conceitos de “condomínio”, “convenção” e “regimento interno”, passando, em seguida, para a análise dos dispositivos da convenção e do regimento interno do condomínio Cambuí, os quais foram aplicados para multar o morador.

2 CONCEITO DE CONDOMÍNIO

2.1 CONDOMÍNIO EDILÍCIO

A expressão “condomínio edilício”, presente no Código Civil brasileiro, engloba tanto os condomínios verticais (prédios) quanto condomínios horizontais, conhecidos como residenciais. O tema foi introduzido no direito brasileiro pela Lei n.º 4591/64, conhecida como Lei Caio Mario da Silva Pereira.

De acordo com a Comissão Nacional de Direito Imobiliário, da Associação Brasileira de Advogados (ABA):

A incorporação imobiliária, cujo conceito encontra-se no parágrafo único do artigo 28 da Lei 4.591/64, é a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de unidades autônomas em edificações.

A incorporação imobiliária, portanto, é o início de uma complexa operação de planejamento, financiamento, vendas e construção de um empreendimento imobiliário. O incorporador vende “na planta” frações ideais de terreno, que corresponderão a unidades individualizadas, prontas e acabadas ao final do intrincado processo de construção.

A averbação do habite-se, seguido da instalação do condomínio, marca a conclusão da obra. Os adquirentes de imóveis recebem um empreendimento construído, com unidades individualizadas, dos quais são proprietários de uma fração ideal das partes comuns. As partes exclusivas de cada condômino tornam-se distintas da matrícula do terreno que lhe deu origem, passando a ter existência autônoma.

Em outras palavras, fração ideal é a parte indivisível e indeterminável das áreas comuns e do terreno de um condomínio, proporcional à unidade autônoma de cada condômino. Como regra geral ela é composta de uma parte comum e de uma parte privativa.

Haroldo Fazzano (2007, p. 92), ao citar Maria Helena Diniz, alicerçada em Caio Mario da Silva Pereira, explica que: “ter-se-á o condomínio quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente sobre o todo e cada uma das partes”.

O condomínio é composto por partes exclusivas, em que o proprietário ou possuidor exerce seu poder de maneira autônoma, podendo dispor delas a qualquer momento e de partes comuns, pertencentes a todos os condôminos, como telhado, salão de festas, piscinas, jardins, solo etc. – partes que não são passíveis de alienação.

3 CONVENÇÃO

O fato de haver diversas pessoas coabitando um prédio ou terreno, onde, além da propriedade individual, também existe a propriedade coletiva, desperta para a necessidade de regras preestabelecidas para que haja harmonia e disciplina entre os condôminos. Tais regras estão elencadas em dois importantes documentos que regem desde informações sobre o imóvel (do que é comum e do que é privado) até regras de convivência entre os moradores. Trata-se da Convenção do Condomínio e do Regimento Interno.

Haroldo Fazzano (2007, p. 202) tece importantes observações e, citando Joao Batista Lopez, esclarece que:

Importante tratar esse novo tipo de propriedade por um regime próprio, com sua natureza jurídica, com sua estrutura e sua complexa organização. Surgindo a necessidade de uma norma interna para reger a vida no edifício e resolver os problemas, que envolvem não apenas os condôminos como também terceiros.

De acordo com o artigo 1.333, do Código Civil:

A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção (Brasil, 2002, art. 1.333, *caput*).

Vander Ferreira de Andrade resolve que:

Assim, se costumeiramente se faz referência ao condomínio edilício como uma 'cidade' a ser gerida, tendo o síndico como um verdadeiro, 'prefeito', na mesma esteira desse raciocínio metafórico podemos afirmar que a convenção de condomínio é, por assim dizer, a 'Lei Orgânica', ou a 'Constituição' do condomínio, visto que a ela incumbe definir a finalidade comercial, residencial ou multimodal do condomínio, sua denominação, assim como a estrutura básica das unidades autônomas e das áreas comuns, a fração ideal dos coproprietários, os direitos e deveres do dirigente, dos órgãos colegiados de apoio, as prerrogativas e obrigações dos condôminos, as condutas proibidas e o procedimento para penalização dos infratores, dentre outros importantes temas da vida condominial (ANDRADE 2020)

Miguel Zaim (2019), ao citar Caio Mario da Silva Pereira, traz a seguinte visão:

[...] dada a sua própria natureza, as regras de comportamento de cada edifício têm sentido normativo. Obrigam aos que compõem aquele condomínio e aos que habitam o edifício ou dele se utilizam, ainda que eventualmente [...].

Ainda nessa linha, Miguel Zaim (2019) cita Arnaldo Rizzardo:

a convenção constitui a lei interna do condomínio, que é adotada para reger as relações de convivência dos condôminos, de uso das áreas exclusivas e comuns, e de conduta individual dos moradores,

com a discriminação dos direitos e das obrigações a que todos ficam sujeitos, mais especificamente é o ato normativo interno do microsistema do condomínio aprovado pela vontade dos condôminos, em assembléia, destinando-se a regular as relações ente os condôminos, mas estendendo-se a sua aplicação a terceiros que freqüentarem o prédio ou forem ocupantes de unidades.

3.1 NATUREZA JURÍDICA DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

Inicialmente, é fundamental pontuar a natureza jurídica da Convenção Condominial, a fim de situá-la no mundo jurídico. Com essa compreensão, também é possível verificar se os comandos ali presentes têm validade e vinculam os condôminos.

Algumas teorias versam sobre a natureza jurídica do condomínio e, dentre elas, destacam-se três, que buscam definir a natureza jurídica da convenção condominial.

3.1.1 Natureza Jurídica Contratual

Dentre os adeptos dessa teoria da natureza jurídica contratual, estão Serpa Lopes, Wilson de Souza Campos Batalha e João Batista Lopes. Para esses autores, a natureza jurídica do condomínio é predominantemente contratual, mitigando o viés associativo da convenção do condomínio. De acordo com Fazzano (2007), os principais argumentos que sustentam essa teoria são:

- a) A falta de consolidação legal das noções de acordo, convênio, ou ato coletivo, com uma situação de insegurança que pode gerar a falta de tipicidade.
- b) A ausência de discussão que se produz quando o estatuto vem preestabelecido, pelo proprietário único do edifício, contraria em todo o momento a ideia de que se tem um acordo, devendo ter em conta, ademais, que suas cláusulas raras vezes, são posteriormente modificadas, diante da dificuldade que representa a obtenção de unanimidade para a alteração.
- c) A existência de uma figura, como é a do contrato, que se ajusta perfeitamente às distintas hipóteses as quais podem aparecer na formação do estatuto, circunstância que se vê favorecida pelo fato de vir acompanhada de uma disciplina legal exaustiva, ao menos, no que se refere a tais hipóteses.

3.1.2 Teoria do Negócio Jurídico Normativo

De acordo com Haroldo Fazzano (2007):

Para teoria do negócio jurídico normativo a convenção de condomínio tem caráter predominantemente estatutário ou institucional, uma vez que não alcança somente os seus signatários, mas todos os que ingressarem no universo do condomínio, inclusive terceiros.

Ainda nessa esteira, Haroldo Fazzano (2007), ao citar Caio Mario da Silva Pereira, leciona que:

A convenção do condomínio é considerada como ato-regra, que se define como a manifestação de vontade dotada de força obrigatória e apta a pautar um comportamento individual. No caso de um agrupamento de indivíduos elaborar um complexo de normas de conduta, com caráter cogente e efeito normativo, pode-se dizer que são redigidas *regulae iuris*, com toda a nitidez de normas jurídicas, diferindo, entretanto, da lei, que é um comando geral enquanto aquelas sujeitam um agrupamento mais reduzido.

3.1.3 Natureza Jurídica Complexa

Para os defensores da teoria da natureza jurídica complexa, é importante levar em consideração o nascimento, o conteúdo e a importância da convenção para explicar sua natureza jurídica. De acordo com Haroldo Fazzano (2007):

Do ponto de vista da origem ou nascimento, a convenção de condomínio constitui um negócio jurídico derivado do proprietário ou dos proprietários de um edifício, de natureza dispositiva, na medida em que complementa o regime legal condominial e, também, com efeitos normativos, porque sua finalidade é a regulamentação das diversas relações jurídicas que surgem na vida condominial.

Fazzano (2007) ensina ainda que:

[...] Em consequência desse caráter regulamentador é que a convenção se enquadra nos chamados contratos normativos, explicando inclusive a vinculação de terceiros sem que exista um consentimento expresso. Para dar conhecimento a terceiros basta a publicidade da convenção, registrando-a no registro imobiliário,

O ponto controvertido nos tópicos sobre a natureza jurídica da convenção gira em torno do fato de os condomínios já virem com uma convenção pré-definida pela construtora ou incorporadora do empreendimento, normalmente, copiadas de outros empreendimentos, distanciando, assim, os condôminos – os verdadeiros protagonistas das interações que se sucederão dali para frente – de opinarem nas disposições da convenção.

Entendem, os defensores da teoria contratualista, que se trata de um contrato de adesão, sem possibilidade de que os futuros proprietários opinem sobre as regras de sua convivência, havendo uma verdadeira terceirização da ética cotidiana futura.

A teoria normativa, por sua vez, começa a reconhecer de fato a convenção de condomínio como um estatuto, dando maior autoridade para o dispositivo; por último, a teoria a que se filia este trabalho – a da natureza jurídica complexa – que reafirma a autoridade normativa da convenção de condomínio e a vinculação dos condôminos e terceiros a ela.

Não olvidamos a forma unilateral e vertical com que as diretrizes da convenção se despejam nos futuros condôminos, mas isso não retira dela sua natureza normativa no mundo jurídico, sua autoridade para regular tanto as matérias gerais do empreendimento quanto as regras de conduta dos moradores. Trata-se de uma declaração de vontade dos moradores, portanto, um compromisso dos condôminos em cumprir suas determinações.

Não há o que discordar da força normativa da convenção de condomínio, uma vez que sua previsão está disposta na lei. Porém, é importante destacar que a convenção só terá validade se as suas disposições normativas estiverem em harmonia com a legislação pátria.

Segundo a teoria jurídica complexa, a convenção de condomínio se enquadra devidamente nos moldes dos contratos normativos, sendo estes contratos preparatórios os quais criam normas e regras para regularem contratos futuros firmados entre as partes ou terceiros. Nesse sentido, acertadamente se encaixa outro importante documento vital no funcionamento do condomínio, o regimento interno, disposto na convenção de condomínio; por meio das assembleias condominiais, os moradores podem alterar seu conteúdo e elencar normas de conduta que se compatibilizem com a realidade do condomínio.

4 REGIMENTO INTERNO

O artigo 1.334, do Código Civil, prevê:

Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I – a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II – sua forma de administração;

III – a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;

IV – as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V – **o regimento interno** (Brasil, 2002, art. 1.334, grifo nosso).

Determinada a validade da convenção dentro do mundo jurídico, merece destaque o inciso V, do artigo 1.334, do Código Civil, o qual traz, entre suas determinações, que a convenção trará o instituto do Regimento Interno. Vitor Scandiuzzi Marques conceitua o regimento interno como o instrumento que regerá as normas de comportamento e conduta dos condôminos e visitantes, não podendo, todavia, afrontar as normas da Convenção Condominial e demais legislações supramencionadas (MARQUES, 2019).

O Código Civil traz, expressamente, em seu texto, o instituto do regimento interno, que, uma vez previsto na convenção do condomínio, vincula todos os moradores e terceiros e os obriga a seguir as normas estipuladas. É o regimento interno que define regras básicas de convivência, define horários para atividades na área comum, dia e horário para mudanças, forma de descarte do lixo, locais de estacionamento e principalmente: “normas de conduta dos moradores”, elencando comportamentos não aceitáveis e as sanções para esse tipo de comportamento.

Após a análise dos conceitos de “condomínio”, “convenção”, e “regimento interno”, temos que o condomínio é um fenômeno dentro do direito com regras cogentes emanadas tanto do Código Civil, quanto da convenção e do regimento interno. Verificamos a validade e a eficácia das normas da convenção condominial nos filiando a teoria complexa das normas do condomínio, por meio da qual se entende que a convenção do condomínio tem natureza tanto contratual normativa, quanto norma legal e vincula proprietários, moradores e terceiros.

Tendo sua validade e eficácia normativa comprovadas, na próxima seção são analisados os artigos da convenção e do regimento interno do Parque Cambuí Condomínio Clube, utilizados para impor a sanção ao morador X. Aplicando critérios

de hermenêutica na análise de cada artigo (dos documentos citados) que se enquadraram no caso em exame.

5 ANÁLISE DO REGIMENTO INTERNO E DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO CAMBUÍ

5.1 REGIMENTO INTERNO DO PARQUE CAMBUÍ CONDOMÍNIO CLUBE

O artigo 54, do regimento interno do condomínio Parque Cambuí, dispõe que:

Fica estabelecido que quando desrespeitadas as disposições do presente regimento será feita a advertência escrita e na reincidência será aplicada multa de 50% da taxa de condomínio e 100% na reincidência (PARQUE CAMBUÍ CONDOMÍNIO CLUBE 2022)

Aqui temos disposto no artigo em análise as sanções previstas em caso de descumprimento de alguma das regras presentes no regimento interno e na convenção do Parque Cambuí Condomínio Clube. Importante destacar que o artigo trata das sanções e traz também a sua forma de aplicação, devendo ser respeitada a seguinte ordem: primeiramente, o morador recebe uma advertência; depois, uma multa.

5.2 CONVENÇÃO DO PARQUE CAMBUÍ CONDOMÍNIO CLUBE

a) Deveres dos Condôminos

O artigo 7º da Convenção do Parque Cambuí Condomínio Clube dispõe que são deveres dos condôminos:

- a) **guardar decoro** e respeito no uso das coisas e partes comuns; não as usando, e nem permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinam;
- b) não usar a respectiva unidade autônoma, nem aluga-la ou cede-la para atividades ruidosas, ou a **pessoas de maus costumes**, ou para instalação de quaisquer atividades ou depósito de objetos capazes de causar dano ao prédio ou incomodo aos demais condôminos.(PARQUE CAMBUÍ CONDOMÍNIO CLUBE 2014).

Temos disposto o artigo da convenção do condomínio Cambuí utilizado como embasamento para aplicação de multa no caso do morador X.

Cabe recorrermos à hermenêutica jurídica aplicada ao artigo, para que, ao fim, possamos ter uma interpretação técnica do que o comando do texto nos diz. O artigo traz termos como “decoro” e “respeito” em relação ao uso das unidades autônomas, ou seja, traz comandos que devem ser respeitados no dia a dia da convivência dentro do condomínio. Traz, também, o termo “pessoas de maus costumes”, vedando ao proprietário do imóvel alugá-lo ou cedê-lo para indivíduos com essas características.

6 DA HERMENÊUTICA

Utilizaremos o método gramatical de interpretação para elucidarmos os termos: “decoro” e “pessoas de maus costumes”.

Como leciona R. Limongi França, interpretação gramatical “é aquela que, hoje em dia, tem como ponto de partida o exame do significado e alcance de cada uma das palavras do preceito legal” (FRANÇA, 1997, p. 8).

6.1 DECORO

De acordo com a definição do dicionário online Dicio, decoro é: “comportamento decente com excesso de pudor, decência. Respeito as normas morais, dignidade. Forma correta de se comportar; maneira de agir ou falar”.

Lacombe (2005), ao citar Maria Helena Diniz nos elucida que: decoro, na linguagem jurídica em geral quer dizer: a) honradez, dignidade ou moral; b) decência; c) respeito a si e aos outros.

Trata-se do comportamento adequado das pessoas diante das regras de um determinado local.

6.2 MAUS COSTUMES

Para uma interpretação gramatical do termo “maus costumes”, temos já disposta na nossa legislação a definição de costume, na Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro:

Trata-se do uso reiterado, da repetição constante e uniforme de determinado ato social. Deve haver consciência social, convicção de que essa prática reiterada e uniforme é fundamental para a sociedade, eis então que surgirá a sua obrigatoriedade [...] (Brasil, art. 4º).

O comando do artigo deixa evidente que “costume” consiste em práticas adotadas por um determinado ato social. Como ato social, temos nossa convenção e nosso regimento interno, os quais trazem os costumes preservados pela massa condominial, revestidos de consciência social e de fundamental importância para os moradores.

Imperioso destacar o que dispõe o Código Civil, em seu artigo 1.335, sobre os deveres do condômino:

- I - Contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;
 - I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)
 - II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
 - III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
 - IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.
- § 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.
- § 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa (Brasil, 2002, art. 1.335).

Voltamos a atenção para o inciso IV, do artigo 1.336, do Código Civil o qual dispõe que o morador deve: “IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes” (Brasil, 2002, art. 1.336, inc. IV).

Após definidos os termos “decoro” e “maus-costumes”, com a regra gramatical de interpretação, e contrapostos os significados dos termos aos fatos imputados ao morador X, é cediço que tanto a convenção do condomínio quanto o Código Civil dão

embasamento para a afirmação de que as práticas elencadas no capítulo 1 deste trabalho se desviam dos deveres do condômino, uma vez que o devido decoro (comportamento adequado ao ambiente) não foi preservado.

O Código Civil, examinado em conjunto com os artigos da convenção do Parque Cambuí Condomínio Clube, dá sustentação para os comandos desta, trazendo como deveres dos condôminos manter sossego, salubridade e segurança em prol da coletividade. Termos estes que definem o que entendemos anteriormente como “bons costumes”, são primordiais para uma moradia digna. Portanto, qualquer ato que viole o sossego e a segurança dos demais moradores se enquadra como falta de decoro e como maus costumes.

Com a leitura dos comandos da convenção do condomínio, utilizando a técnica interpretativa gramatical, entende-se que o morador X não cumpriu seus deveres enquanto condômino, ensejando assim a devida aplicação da multa.

7 ANÁLISE DA POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DO MORADOR

O percurso fático e metodológico traçado nesta pesquisa, faz com que se chegue ao presente capítulo com a conclusão de que os atos do morador X são reprováveis, inviabilizando a convivência entre ele e os demais. Conseqüentemente, levanta-se a necessidade de entender qual caminho trilhar para expulsar o morador do condomínio.

Casos semelhantes ao aqui apresentado são rotineiros; sua solução tem a palavra final do Poder Judiciário.

De acordo com Mariana Ribeiro (2017, n.p.), ao citar Rodrigo Karpát:

‘Aquele condômino que, reiteradamente, pratique ou provoque infrações, sendo um sério transtorno à vida social, à segurança, sossego, saúde e, até ao equilíbrio financeiro do conjunto habitacional e de outros moradores, não pode ser excluído pelo condomínio, mas pode sofrer limitação ao direito de usar, gozar e fruir do seu bem’, diz Rodrigo Karpát, Advogado de Direito Imobiliário e Condominial.

Ora, aqui esbarramos em um dilema: o condômino inconveniente não pode ser excluído do condomínio. Por outro lado, temos que ele pode sofrer limitação ao seu direito de propriedade.

Nesse sentido, está uma decisão da quarta Tuma Cível do TJDF, em que se discutia a expulsão de um morador do condomínio pela prática de atos antissociais: “O magistrado pontuou que o direito de propriedade não é absoluto e, tendo em vista que o direito dos demais condôminos têm sido violado e restringido por atitudes perpetradas pelo réu, deve-se escolher o da maioria [...]” (2020).

Nessa linha, também há uma decisão da Vara do Juizado Especial Cível de Jundiaí a qual:

Determinou em decisão provisória, a expulsão de um homem e sua família, que alugavam um apartamento em prédio na cidade, além de pagamento de danos morais e lucros cessantes. Para o juiz Fernando Bonfietti, o exercício de harmonia previsto na Constituição deve prevalecer em favor dos demais condôminos que vivem no prédio e impetraram a ação. Entre os direitos dos condôminos em geral de ter paz e segurança, diz o magistrado, e o direito do réu de permanecer no imóvel, o primeiro deve preponderar (Justiça..., 2023, n. p.).

Como visto, trata-se de fatos cotidianos, já apreciados pelo Poder Judiciário.

A grande dificuldade enfrentada por um condomínio na intenção de retirar do seu convívio um morador com hábitos reprováveis pelos demais é que, embora as disposições da convenção sejam aplicadas a todos, o condomínio não detém o poder necessário para obrigar determinado morador a se retirar do seu imóvel.

A força normativa da convenção se demonstra apenas nas sanções de multa e, ainda assim, estas podem ser negligenciadas pelo autuado, e não serem pagas, ensejando, de uma forma ou de outra, a busca pelo Poder Judiciário, para decidir sobre o caso concreto. Logo, ali também se deve resolver sobre uma possível expulsão de um morador do condomínio.

Contudo, é importante ressaltar uma formalidade a ser cumprida antes de submeter o caso à apreciação do Poder Judiciário: a realização de uma assembleia condominial sobre o caso concreto, submetendo toda a situação à apreciação dos moradores. São eles que irão votar pelo ajuizamento ou não de uma ação contra o condômino antissocial. Esse argumento foi suscitado pela Quarta Turma Cível do TJDF, na decisão exposta anteriormente, em que o magistrado sustentou que: “[...] o direito de propriedade não é absoluto e, tendo em vista que o direito dos demais condôminos têm sido violado e restringido por atitudes perpetradas pelo réu, deve-se escolher o da maioria” (2020, n.p.).

Consta que: “No entanto, não consta nos autos documento que demonstre a realização da assembleia, prevista no CC, devendo a sentença que não permitiu a expulsão do condômino ser mantida neste ponto”. Nesse caso, o Tribunal de Justiça reconheceu a ilicitude dos atos do morador importunador, porém tanto o tribunal quanto o juízo de primeira instância reconheceram que faltou um importante elemento para ensejar essa expulsão, que era a realização prévia de uma assembleia condominial, antes de ser submetido o problema ao Poder Judiciário. Uma vez que as decisões importantes de um condomínio são tomadas de forma conjunta pelos moradores nas assembleias condominiais, sua realização para um caso dessa magnitude torna-se pressuposto essencial para uma futura decisão do Poder Judiciário.

Concordamos com a decisão do tribunal, pois sabemos que a aplicação de uma multa é ato discricionário do síndico e, muitas vezes, pode haver perseguição desse profissional a determinado morador, o que pode não refletir na decisão da massa condominial. Portanto, a assembleia configura-se como local adequado para que se ajuíze uma ação com intuito de expulsar do convívio social um determinado morador.

No caso em pauta, houve um desfecho positivo: a proprietária rescindiu o contrato de locação com o morador X, pois, na nossa segunda e mais agravada multa, estabelecemos um prazo para que ela tomasse as providências; após descumprido o prazo e aplicada a multa, o contrato foi rompido, e o morador X se retirou do convívio social do condomínio, trazendo alívio para os demais condôminos.

8 CONCLUSÃO

Chegamos à conclusão deste trabalho com uma resposta à pergunta inicial, que girava em torno da possibilidade ou não da expulsão de um morador do convívio social de um condomínio. Existe, sim, essa possibilidade, e ela já se concretizou em determinadas situações pelo Brasil, tanto quanto para o proprietário – que não perde seu direito à propriedade, sendo este mitigado frente aos direitos dos demais moradores – quanto para inquilinos.

Mostrou-se relevante a análise do conceito de condomínio, da forma de convívio social entre os condôminos, elucidando que se trata de um grupo de

peças que estarão entrelaçadas a regras de convivência, pois usufruirão de áreas comuns a todos, logo a atitude de um condômino afeta o todo.

Outro ponto importante foi estabelecer e entender a força normativa e vinculante da convenção condominial, a qual servira de base para elencar os comportamentos aceitáveis dentro do condomínio. Mostrou-se, neste trabalho, que há previsão legal da convenção e que o ordenamento jurídico brasileiro atribui autoridade e autonomia ao documento, vinculando tanto moradores quanto terceiros, desde que suas normas preservem a harmonia com as regras do ordenamento jurídico nacional.

Houve, por fim, a apreciação de casos concretos levados ao Poder Judiciário, em decisões de expulsões de moradores do convívio social do condomínio; um caso especial chamou atenção, pois a falta de um pressuposto fundamental (a realização de assembleia condominial) impediu a concretização da expulsão de um morador. É da assembleia condominial a decisão mais importante, pois dela participam os demais condôminos, o que traz a garantia de que houve democracia na decisão de submeter o problema ao Poder Judiciário.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, Vander Ferreira, A natureza jurídica da convenção de condomínio.

Migalhas, 2000. Disponível em:

https://www.google.com/search?q=cita%C3%A7%C3%A3o+de+artigo+da+internet&oq=cita%C3%A7%C3%A3o+de+artigo+da+internet&gs_lcrp=EgZjaHJvbWUyCQgAEUUYORiABDIHCAEQABiABDIICAIQABgWGB4yCggDEAAYDxgWGB4yCAgEEAAYFhge0gEINTQwOWowajeoAgCwAgA&sourceid=chrome&ie=UTF-8. Acesso em: 15 jul. 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2023]. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 30 out. 2023.

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, [2023]. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm#:~:text=Art.%201%C2%BA%20As%20edifica%C3%A7%C3%B5es%20ou,unidade%2C%20propriedade%20aut%C3%B4noma%20sujeita%20%C3%A0s. Acesso em: 30 out. 2023.

BRASIL. **Lei nº 4657, de 4 de setembro de 1942**. Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. Brasília, DF: Presidência da República, [2023]. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657.htm. Acesso em: 30 out. 2023.

BRASIL. TJDF. Expulsão de condômino por atos antissociais só pode ser definida em assembleia. **Tjdf.jus.br**, 2020. Disponível em: <https://www.tjdft.jus.br/institucional/imprensa/noticias/2020/setembro/expulsao-de-condomino-por-atos-antissociais-so-pode-ser-definida-em-assembleia>. Acesso em: 25 jul. 2023.

DESIMONE. Mariana Ribeiro. Como lidar com morador antissocial no condomínio. **Sindiconet.com.br**, 2017. Disponível em: <https://www.sindiconet.com.br/informese/como-lidar-com-morador-antissocial-no-condominio-jurisprudencias-infracao-as-regras#:~:text=costumes%20em%20comunidade.-,Aquele%20cond%C3%B4mino%20que%2C%20reiteradamente%2C%20pratique%20ou%20provoque%20infra%C3%A7%C3%B5es%2C%20sendo,e%20usufruir%20o%20seu%20bem>. Acesso em: 22 jul. 2023.

FAZZANO, Haroldo Guilherme Vieira. **Hermenêutica e a aplicação da convenção de condomínio (propriedade horizontal)**. 2007. 1.229 f. Tese (doutorado em direito) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2007.

FRANÇA, R. Limongi. **Hermenêutica Jurídica**. 6. ed. rev. e aum. São Paulo: Saraiva, 1997.

JUSTIÇA determina expulsão de morador por comportamento antissocial. **Conjur**, 2023. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2023-abr-16/morador-antissocial-expulso-condominio-decide-juiz>. Acesso em: 23 jul. 2023.

LACOMBE. Américo Lourenço Masset. O decoro parlamentar. **Migalhas**, 2005. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/18382/o-decoro-parlamentar>. Acesso em: 22 jul. 2023.

PARQUE CAMBUÍ CONDOMÍNIO CLUBE. **Regimento Interno**. Três Lagoas, 14 de dezembro de 2022.

PARQUE CAMBUÍ CONDOMÍNIO CLUBE. **Convenção de Condomínio**. Três Lagoas, 11 de dezembro de 2014.

ZAIM, Miguel. Qual é a força normativa da convenção condominial? **Advocacia Miguel Zaim**, 2019. Disponível em: <https://advocaciamicuelzaim.com.br/qual-e-a-forca-normativa-da-convencao-condominial/>. Acesso em: 18 jul. 2023.