



C0067846A

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 9.353, 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.

DESPACHO:

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA
(MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIAÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

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 Paulo¹, assim se pronunciou:

¹ 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.

"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-se no condômino que adquire unidade condominal 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 combinatório 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 Nehme², 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

² 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.

sus respectivas áreas privadas, retirando-lhes o sossego e a tranquilidade do lar.

(...)

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"³. 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"⁴.

Sala das Sessões, em 13 de dezembro de 2017.

Deputado AUGUSTO CARVALHO
Solidariedade/DF

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI N° 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

PARTE ESPECIAL

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

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

**LIVRO III
DO DIREITO DAS COISAS**

**TÍTULO III
DA PROPRIEDADE**

**CAPÍTULO VII
DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

**Seção I
Disposições Gerais**

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 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 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 assembléia.

Art. 1.338. Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

FIM DO DOCUMENTO