

PROJETO DE LEI Nº _____, DE 2022.
(Do Sr. Rubens Pereira Junior)

Acrescenta parágrafo ao art. 1.337 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil, para dispor sobre a possibilidade de exclusão do condômino ou possuidor por reiterado comportamento antissocial.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - Esta lei dispõe sobre a possibilidade de exclusão do condômino ou possuidor por reiterado comportamento antissocial.

Art. 2º - O art. 1.337 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar acrescido do seguinte § 2º, passando o atual parágrafo único a § 1º:

“Art.

1.337-

.....
§2º - Restando ineficaz a multa prevista no parágrafo anterior, poderá ser deliberada, por quatro quintos dos condôminos restantes, em nova assembleia especialmente convocada para esse fim, a propositura de ação judicial visando à exclusão do condômino ou possuidor por seu reiterado comportamento antissocial, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal”. (NR).

Art. 3º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.



JUSTIFICAÇÃO

A proposição em tela busca acrescentar um parágrafo ao art. 1.337 do Código Civil, pelo qual a exclusão do condômino ou possuidor com reiterado comportamento antissocial somente será 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.

O Código Civil não estabelece a previsão legal de exclusão de condômino com mau comportamento, mas a jurisprudência e a doutrina têm entendido pelo seu cabimento, como medida excepcional e extrema.

O Enunciado 508 da V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça federal assentou: “Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, CF/1988 e 1.228, §1º, CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2º, CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do artigo 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal”.

Esse enunciado sublinha que o direito de propriedade, nos termos da Constituição Federal de 88, não é mais absoluto, senão refém de sua função social, e que o direito repele, igualmente, o abuso do direito na sua fruição, de acordo com o art. 1.228, § 2º, do Código Civil: “São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem”.

Neste sentido, sugerimos que a eventual exclusão do condômino ou possuidor antissocial haverá de ser precedida do devido processo legal, garantidos o contraditório e a ampla defesa. Ou seja, deverá ser proposta, pelo condomínio, uma ação judicial para esse desiderato, garantido ao condômino a ser excluído a plenitude do direito de defesa.

Propomos, por fim, que o quórum de deliberação da assembleia especialmente convocada para esse fim seja qualificadíssimo, de quatro



quintos dos outros condôminos, o que evita qualquer arbitrariedade na decisão a ser tomada.

Assim, por entendermos ser a presente proposição deveras relevante e significativa é que submetemos a mesma a íncrita apreciação de Vossas Excelências e pugnamos por seu reconhecimento e consequente aprovação.

Sala das Sessões, 01 de junho de 2022.

RUBENS PEREIRA JÚNIOR

Deputado Federal



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Rubens Pereira Júnior
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD223287413900>

