



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 1.448, DE 2022

(Do Sr. Rubens Pereira Júnior)

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.

DESPACHO:

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

APRECIÇÃO:

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

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

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>



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

LEI Nº 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

.....

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