



PROJETO DE LEI Nº ____/2023

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a fim de regulamentar o condômino antissocial.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera o caput e insere os §2º e §3º ao art. 1.337 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que “Institui o Código Civil”, renumerando-se o parágrafo único, a fim de regulamentar o condômino antissocial.

Art. 2º O art. 1.337 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1.337 O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo 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.

§ 1º 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 quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais.

§ 2º Demonstrada a falta de efetividade das medidas descritas no caput e no §1º, através de decisão da maioria absoluta dos condôminos, em Assembleia Geral convocada para esse fim, poderá deliberar pela exclusão do condômino, com aplicação de penalidades até o cumprimento da referida exclusão.

§3º Deliberada pela exclusão conforme o previsto no §2º, fica autorizado o ingresso de medida judicial por parte do condomínio, caso o condômino expulso não cumpra de forma amigável.”

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





JUSTIFICATIVA

A proposição ora apresentada visa regulamentar as penalidades que podem ser aplicadas ao condômino antissocial, estabelecendo inclusive a possibilidade de sua exclusão.

Antes de tudo, é preciso entender o que é um condômino antissocial.

É aquele que se recusa reiteradamente a respeitar as regras da coletividade e consequentemente, gera a incompatibilidade de convivência com os demais moradores do condomínio.

Os comportamentos do chamado “condômino antissocial” atentam contra saúde, sossego ou segurança da coletividade do condomínio.

Atualmente o Código Civil traz apenas a possibilidade de aplicação de multas aos moradores que não cumprem seus deveres perante o condomínio, porém a jurisprudência¹ já aceita a expulsão do condômino antissocial.

Ademais, existem decisões judiciais² que acatam a exclusão do condômino se deliberada pela assembleia, mesmo não existindo tal previsão no código civil.

O objetivo do presente Projeto de Lei é positivar a possibilidade de exclusão desse condômino, desde que através de decisão da maioria absoluta dos condôminos, em Assembleia Geral convocada para esse fim.

Ainda, o projeto altera o *caput* para que a multa seja aplicada independente de deliberação de três quartos dos condôminos restantes, considerando a dificuldade de reunir este quorum, o que acaba tornando uma medida de extrema dificuldade e pouco aplicada na prática.

Importante mencionar que mesmo que o condômino tenha o direito à propriedade privada, tal direito deve ser exercido em harmonia com o disposto em outros mandamentos de índole constitucional, dentre os quais se encontram os direitos dos demais condôminos, e a partir do momento que seu comportamento está atentando aos direitos dos demais condôminos, inclusive de segurança, a legislação deve prever medidas, até mesmo drásticas, para a resolução do problema.

¹ <https://www.conjur.com.br/2023-abr-16/morador-antissocial-expulso-condominio-decide-juiz>





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Federal Paulo Litro - PSD/PR

Diante do exposto e, considerando a relevância da presente proposta, contamos com o apoio dos nobres pares desta Casa para a aprovação deste projeto de lei.

Sala das Sessões, em de de 2023.

PAULO LITRO
Deputado Federal - PSD/PR

Apresentação: 14/06/2023 10:54:07.777 - MESA

PL n.3051/2023

² <https://www.tjdft.jus.br/institucional/imprensa/noticias/2020/setembro/expulsao-de-condomino-por-atos-antissociais-so-pode-ser-definida-em-assembly>

