

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 1.448, DE 2022

Apensado: PL nº 3.051/2023

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.

Autor: Deputado RUBENS PEREIRA JÚNIOR

Relator: Deputado GERVÁSIO MAIA

I - RELATÓRIO

A proposição em tela visa a complementar a redação do art. 1.337 do Código Civil, que trata do condômino ou possuidor que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio e que, por isso, pode ser multado.

Propõe-se a inclusão de mais um parágrafo, a fim de que, restando ineficazes as multas previstas, 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.

De acordo com a inclusa justificação, 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.



Em apenso, encontra-se o PL 3.051/23, do Deputado Paulo Litro, que, da mesma forma, busca alterar a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a fim de regulamentar o condômino antissocial.

Encerrado o prazo de 5 sessões, não foram apresentadas emendas.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Ambas as proposições atendem ao pressuposto de constitucionalidade, na medida em que é competência da União e atribuição do Congresso Nacional legislar sobre direito civil, sendo legítima a iniciativa parlamentar e adequada a elaboração de lei ordinária.

A juridicidade também se acha presente, pois as proposições inovam no ordenamento jurídico, tendo caráter genérico e sendo dotadas de coercibilidade.

A técnica legislativa da proposição principal é adequada; quanto ao projeto de lei apensado, falta-lhe a indicação da nova redação (NR) ao dispositivo legal a ser alterado.

Passa-se ao mérito.

O aspecto da boa convivência é ponto primordial da vida em condomínio, deste modo, todo condômino deve obedecer à convenção, ao regimento e, claro, à legislação civil.

As eventuais transgressões aos regramentos impostos na relação podem sujeitar o condômino a penalidades como a advertência, multa ou outras penalidades, cuja forma de imposição e fixação deve decorrer da convenção ou, mais especificamente, do regulamento ou regimento, sem se descurar dos princípios aplicáveis do Código Civil em matéria de condomínios e direitos gerais de vizinhança (arts 1.336 e 1.337).



O que se espera de todos os condôminos é que de fato as regras criadas sejam fielmente cumpridas. Acontece que essa expectativa, na grande maioria das vezes, é totalmente frustrada, e sempre haverá o descumpridor das regras, seja de que natureza a regra for.

As sanções impostas pela lei são de cunho exclusivamente pecuniário, podendo ser facilmente suportadas visto que na sua grande maioria equivalem aos valores das contribuições mensais, tendo elas como parâmetro, ou, quando não, igualmente podem ser suportadas sem dificuldades por aqueles condôminos que possuam um alto padrão econômico-financeiro.

Ocorre que o problema se torna muito claro quando a situação recai sobre o comportamento antissocial reiterado do condômino, aliás, mister destacar que não se confunde o comportamento social com a ausência do bom trato e cortesia do condômino, sendo certo que o comportamento antissocial está presente naquelas situações em que “a estabilidade das relações entre condôminos é gravemente ameaçada, inviabilizando a convivência social”.

Existem correntes doutrinárias no sentido de que é possível a expulsão do condômino antissocial, por via de ação judicial, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

Corroborando a tese, veja-se o Enunciado 508 das Jornadas de Direito Civil:

“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. “

No entanto, não existe, ainda, no art. 1.337, essa previsão legal expressa, o que os projetos em comento procuram, acertadamente, fazer.

A proposição principal, mediante a inclusão de mais um parágrafo ao art. 1.337, mostra-se concisa e precisa, merecendo prosperar em detrimento da proposição apensada.



Em face do exposto, votamos pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e aprovação do PL 1.448/22, e pela constitucionalidade, juridicidade, inadequada técnica legislativa e rejeição do PL 3.051/23.

Sala da Comissão, em de de 2023.

Deputado GERVÁSIO MAIA
Relator

2023-14552

