

A EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL E AS NOVAS INTERPRETAÇÕES DO PROJETO DE LEI Nº 4/2025



Pablo Carvalho Moreno

Advogado. Filósofo pelo IFRS. Doutorando em Direito *Universidad de Ciencias Empresariales Y Sociales/Uces*. Presidente da Comissão de Direito do Consumidor da OAB Guarujá. Presidente da Comissão de Direito Registral e Notarial da OAB Guarujá, Vice-Presidente das Comissões de Direito Condominial e de Direito Imobiliário da OAB Guarujá. Diretor do IBDFAM Santos e membro efetivo da Comissão de Direito da Família e Sucessões da OAB São Paulo. Membro do IBRADIM e do IRIB e da EBAST. Diretor Regional Baixada Santista da ANACON e Secretário da Diretoria Estadual do Estado de São Paulo da ANACON. Coordenador do Núcleo de Condomínios da ADNOTARE. E-mail: pabloadv@terra.com.br.

RESUMO

O estudo aborda a figura do condômino antissocial e a possibilidade de sua exclusão judicial como medida extrema para preservar a convivência pacífica nos condomínios edilícios. A análise parte da função social da propriedade e da vedação ao abuso de direito, destacando que o direito de propriedade não é absoluto e deve ser exercido em harmonia com o interesse coletivo. O trabalho examina o arcabouço legal vigente, especialmente o artigo 1.337 do Código Civil, que prevê sanções pecuniárias progressivas, mas que muitas vezes se mostram insuficientes diante da gravidade das condutas. A pesquisa também explora a construção pretoriana consolidada no Enunciado 508 da V Jornada de Direito Civil, que legitima a exclusão quando as multas não produzem efeito, além de analisar casos práticos e o impacto das inovações propostas pelo Projeto de Lei nº 4/2025, que busca formalizar o rito de exclusão e readmissão.

Palavras-chave: Condômino antissocial. Função social da propriedade. Exclusão judicial. Código Civil. Projeto de Lei nº 4/2025

ABSTRACT

This study addresses the figure of the antisocial condominium owner and the possibility of his judicial exclusion as an extreme measure to preserve peaceful coexistence in condominium housing. The analysis is based on the social function of property and the prohibition of abuse of rights, highlighting that property rights are not absolute and must be exercised in harmony with collective interests. The research examines the current legal framework, especially Article 1.337 of the Civil Code, which provides for progressive pecuniary sanctions but often proves insufficient in the face of serious misconduct. It also explores the jurisprudential construction consolidated in Enunciado 508 of the V Civil Law Journey, which legitimizes exclusion when fines are ineffective, and analyzes practical cases as well as the impact of innovations proposed by Bill No. 4/2025, which seeks to formalize the exclusion and readmission procedure.

Keywords: Antisocial condominium owner. Social function of property. Judicial exclusion. Civil Code. Bill No. 4/2025.

INTRODUÇÃO

A expansão da vida em condomínios edilícios nos grandes centros urbanos trouxe consigo uma nova configuração de convivência coletiva, marcada por constantes impasses e pela necessidade de conciliar direitos individuais com deveres comunitários. Nesse cenário, o conflito entre o direito de propriedade e o direito de vizinhança assume papel central, uma vez que o exercício das faculdades de usar, gozar e dispor da coisa, previstas no artigo 1.228 do Código Civil, não se apresenta como absoluto. Pelo contrário, a propriedade encontra-se condicionada à sua função social, princípio constitucional que impõe limites ao uso individual em prol da coletividade e do bem comum.

Quando o exercício da propriedade ultrapassa os limites do tolerável e se torna nocivo, configurando abuso de direito, o ordenamento jurídico deve intervir para resguardar a dignidade e a integridade dos demais condôminos. É nesse contexto que emerge a figura do condômino antissocial, cuja conduta reiterada compromete a paz e a harmonia da vida comunitária, exigindo respostas jurídicas que vão além das sanções pecuniárias tradicionais.

O presente estudo, portanto, busca analisar a viabilidade da exclusão do condômino antissocial como medida extrema de restauração da convivência

pacífica. Para tanto, propõe-se: (i) descrever os direitos e deveres dos condôminos sob a ótica do Código Civil de 2002; (ii) explorar a insuficiência das multas previstas no artigo 1.337 diante de comportamentos de elevada gravidade; (iii) identificar os requisitos processuais e substantivos para a exclusão judicial, à luz do Enunciado 508 da V Jornada de Direito Civil; e (iv) avaliar os impactos das inovações sugeridas pelo Projeto de Lei nº 4/2025.

A relevância da pesquisa decorre da necessidade de maior clareza e uniformidade nas decisões judiciais, em razão da insegurança jurídica gerada pela ausência de previsão expressa no Código Civil e pela utilização de conceitos genéricos. A prática demonstra que, em muitos casos, a multa pecuniária — ainda que elevada ao décuplo — revela-se ineficaz, seja pela condição financeira do infrator, seja pela gravidade de condutas que envolvem agressões, ameaças ou riscos à vida. Assim, a exclusão judicial se apresenta como *ultima ratio*, instrumento capaz de equilibrar o direito fundamental à moradia com o direito da coletividade a uma vida digna e segura.

Metodologicamente, a pesquisa adota abordagem qualitativa, fundamentada no método jurídico-dogmático e descritivo, apoiada em revisão bibliográfica e análise jurisprudencial de casos concretos julgados pelos Tribunais de Justiça de São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro e Distrito Federal. A análise comparativa entre o texto vigente e as proposições do PL nº 4/2025 complementa o estudo, permitindo avaliar os avanços e os riscos da reforma legislativa.

Parte-se, assim, de três hipóteses centrais: (i) a exclusão do condômino antissocial é juridicamente possível, fundamentada na função social da propriedade e na vedação ao abuso de direito; (ii) sua validade depende do cumprimento rigoroso de requisitos formais e processuais, como a comprovação da ineficácia das multas, o respeito ao contraditório e a aprovação por quórum qualificado; e (iii) as alterações propostas pelo PL nº 4/2025 tendem a consolidar a prática pretoriana, mas exigem cautela quanto à redução do quórum deliberativo e às regras de readmissão do excluído.

Essa reflexão inicial estabelece o ponto de partida para a investigação crítica sobre o papel do condômino antissocial na vida comunitária e sobre os limites do direito de propriedade em face da sua função social.

1 DEFINIÇÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL

O condômino antissocial é aquele que, ao exercer seu direito de propriedade, ultrapassa os limites da convivência razoável e compromete o equilíbrio coletivo da vida condominial. Sua conduta não se restringe a conflitos ocasionais ou divergências pontuais, mas caracteriza-se pela reiteração sistemática de comportamentos nocivos, que tornam insuportável a vida em comunidade.

Arruda Alvim, Alvim e Scaciota (2007, p. 377): “O condômino antissocial é aquele que não só utiliza a propriedade de forma nociva, como também não cumpre reiteradamente seus deveres”. Os principais deveres não cumpridos pelos condôminos são os do rateio de despesas condominiais, a inadimplência que onera os demais condôminos etc.

Nesse sentido, Jorge Elias Nehrne (2002) já advertia que *“a nocividade de uma conduta deve ser decidida em face do efeito produzido na esfera juridicamente protegida dos demais condôminos. Para se caracterizar uma conduta como nociva, seja ilegal, seja contrária à convenção do condomínio, há de se observar as consequências efetivas ou potenciais aos direitos dos outros condôminos”* (RT 806/47). A reflexão do autor reforça que não basta a simples infração formal às regras internas: é necessário que o comportamento cause ou possa causar impacto relevante na esfera de direitos dos demais moradores, atingindo o sossego, a segurança ou a saúde coletiva.

Entre os exemplos mais recorrentes de condutas antissociais estão as agressões verbais ou físicas contra vizinhos e funcionários, ameaças, perturbação sistemática do sossego, uso indevido das áreas comuns, apropriação irregular de espaços coletivos, consumo de substâncias ilícitas e práticas que colocam em risco a integridade física e mental dos demais moradores. O traço distintivo do condômino antissocial é, portanto, a incompatibilidade de convivência, que rompe o pacto mínimo de solidariedade exigido pela vida em condomínio.

Embora a legislação brasileira não traga uma definição expressa, reconhece a gravidade dessas condutas ao prever, no Artigo 1.337 do Código Civil, a aplicação de multas pecuniárias severas. Além disso, pela via

doutrinária e jurisprudencial, admite-se a exclusão judicial como medida extrema, quando as sanções patrimoniais se mostram insuficientes para restaurar a paz social.

Assim, o condômino antissocial é aquele que transforma o espaço de convivência em ambiente hostil, desafiando os princípios de respeito mútuo e cooperação que sustentam a vida comunitária. Sua exclusão, quando necessária, deve ser compreendida não como violação ao direito de propriedade, mas como instrumento de proteção da coletividade e de efetivação da função social da propriedade, reafirmando que o direito individual não pode se sobrepor ao interesse comum.

2 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E O DIREITO DE EXCLUSÃO

A exclusão do condômino antissocial evidencia uma das tensões mais complexas do Direito Civil contemporâneo: a relação entre o direito de propriedade e sua função social. A Constituição Federal, em seu artigo 5º, assegura a propriedade como cláusula pétrea, mas, no artigo 170, condiciona o seu exercício ao atendimento da função social. Essa dualidade revela que o direito de propriedade, embora fundamental, não é absoluto, devendo ser compatibilizado com valores coletivos e com o princípio da solidariedade.

No contexto condominial, essa função social assume contornos ainda mais relevantes. A unidade autônoma, embora seja propriedade exclusiva, está inserida em um espaço de uso compartilhado, onde prevalece a necessidade de equilíbrio entre interesses individuais e coletivos. Assim, quando o morador utiliza sua propriedade de forma abusiva, violando o sossego, a segurança ou a saúde dos demais, ele deixa de cumprir a função social do seu direito. O condomínio, como microcosmo da sociedade, exige respeito mútuo e cooperação, e a quebra desse pacto mínimo de convivência justifica a intervenção jurídica.

A exclusão judicial, nesse cenário, não deve ser compreendida como violação ao direito de propriedade, mas como instrumento de proteção da coletividade e de efetivação da função social. Trata-se de medida excepcional, aplicada apenas quando todas as sanções pecuniárias se mostram ineficazes, mas que encontra respaldo nos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e da solidariedade social.

A reflexão crítica que se impõe é clara: o direito de propriedade não pode ser interpretado como um salvo-conduto para práticas abusivas. Ele é condicionado ao respeito às normas de convivência e ao interesse comum. A exclusão, portanto, é a resposta jurídica que reafirma que a propriedade, no Brasil, não é um direito absoluto, mas sim um direito relacional, que deve ser exercido em harmonia com a coletividade.

Nesse sentido, Elias Filho (2015) observa que a grande questão é saber se o afastamento do condômino nocivo ou antissocial não estaria inserido exatamente no direito de exigir que a propriedade seja exercida em consonância com os atuais contornos do direito condominial, impondo restrições e soluções compatíveis com o ordenamento jurídico vigente. Essa perspectiva reforça que a exclusão não é uma afronta ao direito de propriedade, mas sim uma consequência lógica da sua função social, que exige que o exercício individual não comprometa o bem-estar coletivo.

Desta forma, a exclusão do condômino antissocial é medida extrema, mas juridicamente possível e socialmente legítima, pois reafirma que a propriedade deve servir não apenas ao interesse do titular, mas também à preservação da paz, da segurança e da dignidade da comunidade condominial.

3 O ARCABOUÇO LEGAL E AS SANÇÕES PECUNIÁRIAS

O ordenamento jurídico brasileiro, ao disciplinar as patologias da convivência condominial, estabelece no Artigo 1.337 do Código Civil um sistema de sanções pecuniárias voltado ao condômino recalcitrante. O dispositivo diferencia o descumprimento reiterado de deveres comuns, punível com multa de até cinco vezes o valor da cota condominial, da conduta mais gravosa descrita no parágrafo único: o comportamento antissocial que gera incompatibilidade de convivência, sujeito à multa de até o décuplo da contribuição mensal. Ambas as sanções exigem, por determinação legal, a deliberação de três quartos dos condôminos restantes, o que configura uma salvaguarda contra o arbítrio e evidencia o caráter coletivo da decisão de punir o infrator (Monnerat, 2024).

Depreende-se desse dispositivo que o legislador buscou conferir proteção à comunidade condominial, inibindo condutas atentatórias à dignidade da vida em condomínio. Sendo de interesse da massa condominial, é

recomendável que as convenções ou regimentos internos conceituem o comportamento antissocial, de modo a agilizar a aplicação da penalidade e reduzir a subjetividade da questão. Contudo, para a validade da sanção, é imprescindível a observância do princípio do contraditório, assegurando ao condômino acusado o direito de defesa (Elias Filho, 2015).

A natureza jurídica dessas multas é eminentemente coercitiva, voltada não apenas à punição do ato pretérito, mas sobretudo à indução de mudança de comportamento. O legislador, ao prever o impacto patrimonial, buscou desencorajar atitudes que violam o sossego, a saúde e a segurança da coletividade, tratando a sanção como mecanismo de restabelecimento da paz social. Essa lógica obedece a um critério de progressividade: as penalidades aumentam em valor e severidade na medida em que advertências e multas iniciais se mostram insuficientes para alterar a postura do morador nocivo (Muniz; Dias Júnior, 2024).

Entretanto, a prática forense demonstra que a sanção pecuniária, por mais elevada que seja, encontra limites de eficácia, sobretudo quando o infrator possui condição financeira abastada. Nesses casos, o pagamento da multa pode ser encarado como um “preço” para continuar exercendo um direito de forma abusiva, subvertendo a finalidade da norma. Surge, então, a indagação: seria possível reduzir a incompatibilidade de convivência a uma mera transação financeira? A doutrina pondera que o simples pagamento não torna suportável o que, por essência, é insuportável, exigindo soluções jurídicas mais robustas (Monnerat, 2024).

Além da questão econômica, a insuportabilidade da convivência manifesta-se em condutas que extrapolam o limite do razoável, atingindo diretamente a saúde física e mental dos demais moradores. Agressões verbais, ameaças, uso de substâncias ilícitas ou perturbações sistemáticas ao sossego são exemplos em que a multa se mostra anacrônica e insuficiente. Nessas hipóteses, a sanção patrimonial não é capaz de cessar o risco ou o dano coletivo, e a doutrina e jurisprudência sustentam que o condomínio não pode permanecer refém de atos de incivilidade. Justifica-se, portanto, a adoção de medidas que visem à limitação do direito de uso da propriedade, em prol da dignidade da pessoa humana e do interesse comum (Araújo, 2025).

Assim, embora o arcabouço legal brasileiro tenha avançado ao prever sanções pecuniárias progressivas, ainda enfrenta o desafio de equilibrar a proteção da coletividade com os limites da propriedade individual. A multa, por si só, não se mostra suficiente em todos os casos, sendo necessário repensar mecanismos complementares como restrições de uso, medidas judiciais específicas e até mesmo a exclusão do condômino antissocial para assegurar a efetividade da convivência pacífica e a preservação da função social da propriedade.

4 A CONSTRUÇÃO PRETORIANA: O ENUNCIADO 508 E A EXCLUSÃO JUDICIAL

Diante da ausência de uma previsão literal no Código Civil de 2002 para a expulsão do condômino nocivo, a doutrina e a jurisprudência pátrias buscaram suprir a lacuna legislativa por meio da construção pretoriana consolidada no Enunciado 508 da V Jornada de Direito Civil. O referido enunciado estabelece que, constatada a ineficácia das sanções pecuniárias, a exclusão do condômino antissocial justifica-se com amparo na garantia fundamental da função social da propriedade e na vedação ao abuso do direito. Tal medida não possui natureza de perda da propriedade em si, mas sim de uma interdição temporária ou definitiva do uso do imóvel, exigindo, para sua propositura, a deliberação em assembleia e o respeito estrito ao devido processo legal (Araújo, 2025)

Os fundamentos do Enunciado 508 repousam sobre a premissa de que o direito de propriedade não é absoluto e deve ser exercido em consonância com o bem-estar coletivo. Quando o comportamento do morador gera uma **insuportabilidade de convivência** que coloca em risco a segurança, o sossego ou a saúde dos vizinhos, o ordenamento jurídico autoriza o juiz a intervir para fazer cessar a utilização anormal da propriedade. O **abuso do direito** manifesta-se quando o titular extrapola os limites éticos e sociais de sua faculdade dominial, tornando a multa — que deveria ser coercitiva — um mero "preço" para a continuidade de condutas ilícitas, o que agride a dignidade da pessoa humana e a harmonia social (Monnerat, 2024)

Um ponto nevrálgico da construção pretoriana é a diferenciação entre a perda do direito de uso/fruição e a manutenção do direito de propriedade. A

jurisprudência consolidada, inclusive no Tribunal de Justiça de São Paulo, enfatiza que a medida de exclusão não vulnera o direito real de propriedade, pois o condômino excluído mantém as faculdades de alienar, locar ou emprestar sua unidade autônoma. O que se retira é o direito de uso pessoal e a convivência direta no edifício, preservando-se o patrimônio do indivíduo. Assim, a exclusão funciona como uma limitação à posse direta e ao direito de residir, servindo como o último recurso (*ultima ratio*) para restaurar a paz condominial quando todas as multas pecuniárias se mostraram estéreis (Muniz; Dias Júnior, 2024)

Por fim, a eficácia dessa medida depende do cumprimento de rigorosos requisitos formais e processuais. Conforme decisões recentes, como as proferidas pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal, a exclusão judicial pressupõe a comprovação da reiteração da conduta, a ineficácia de punições anteriores e, obrigatoriamente, a aprovação da medida em assembleia por quórum qualificado, usualmente interpretado como três quartos dos condôminos restantes. Sem a observância do contraditório e da ampla defesa, tanto no âmbito interno do condomínio quanto no judicial, a medida de expulsão é passível de nulidade, reforçando o caráter excepcional e equilibrado que deve reger os conflitos de vizinhança na contemporaneidade (São Paulo, 2024).

5 REQUISITOS PROCESSUAIS E SUBSTANCIAIS PARA A EXCLUSÃO

A exclusão do condômino antissocial é considerada uma das medidas mais gravosas previstas no ordenamento jurídico brasileiro, razão pela qual exige a observância de requisitos substanciais e processuais rigorosos. O primeiro requisito substancial é a reiteração da conduta nociva. Não basta um ato isolado ou um descontrole episódico: é necessário comprovar um padrão sistemático de comportamento que torne a convivência insuportável. Para tanto, o Judiciário exige um conjunto probatório robusto, composto por registros no livro de reclamações, notificações administrativas, depoimentos de testemunhas e, sobretudo, boletins de ocorrência que atestem a gravidade das condutas, como agressões, ameaças, perturbações sistemáticas ao sossego ou riscos à saúde e segurança da coletividade (Muniz; Dias Júnior, 2024; São Paulo, 2024).

Outro requisito substancial é a ineficácia das multas pecuniárias. A exclusão judicial é medida de *ultima ratio*, só admitida quando o condomínio comprova que aplicou todas as sanções previstas no artigo 1.337 do Código Civil sem obter qualquer mudança de comportamento. Em casos de moradores financeiramente abastados, que tratam o pagamento das multas como um “preço” para continuar delinquindo, ou em situações de extrema gravidade — como incêndios ou tentativas de homicídio —, a sanção patrimonial se mostra anacrônica, justificando a interdição do direito de uso da unidade (Araújo, 2025; Monnerat, 2024).

No plano processual, a observância do **contraditório e da ampla defesa** é condição indispensável. O devido processo legal deve ser respeitado tanto nas assembleias que deliberam sobre penalidades e a propositura da ação, quanto no âmbito judicial. O morador deve ser formalmente notificado de todas as acusações e ter oportunidade real de defesa perante os condôminos antes da votação. A jurisprudência tem anulado penalidades e processos de exclusão sempre que verificada ausência de notificação prévia ou cerceamento do direito de resposta (Distrito Federal, 2022; Muniz; Dias Júnior, 2024).

Por fim, a propositura da ação judicial exige a observância do quórum qualificado de três quartos dos condôminos restantes. Esse requisito, extraído da interpretação sistemática do parágrafo único do artigo 1.337 do Código Civil, funciona como salvaguarda contra perseguições pessoais ou decisões arbitrárias. A ausência desse quórum, ou a aprovação por maioria simples, conduz à improcedência da ação, independentemente da gravidade da conduta (Araújo, 2025; São Paulo, 2024).

6 ANÁLISE DE CASOS PRÁTICOS

A prática jurisprudencial demonstra a tensão entre a necessidade de preservar a convivência pacífica e os limites formais impostos pelo ordenamento.

6.1 TJSP - Apelação Cível nº 1001334-40.2023.8.26.0004

O episódio envolvendo o Condomínio e a moradora (condômina) (Apelação Cível nº 1001334-40.2023.8.26.0004) tornou-se emblemático na jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), ao ilustrar de forma contundente o conflito entre o direito de propriedade e os limites da convivência em condomínio.

O condomínio ajuizou ação de exclusão da moradora, sustentando que sua conduta reiterada gerava verdadeira insuportabilidade de convivência, afetando o sossego e a saúde mental dos demais residentes. O dossiê probatório foi robusto: constavam agressões verbais e ameaças sistemáticas contra vizinhos e funcionários, relatos de impacto negativo sobre uma criança de apenas três anos, além da recalcitrância da ré, que já havia sido multada por vinte vezes e, mesmo após o ajuizamento da ação, continuou a cometer infrações. A moradora recusou-se a dialogar ou participar de reuniões conciliatórias, e o condomínio argumentou que as multas eram ineficazes diante de sua condição financeira abastada, sendo tratadas como mero custo para manter o comportamento abusivo.

O relator, Desembargador Carlos Dias Motta, fundamentou seu voto na limitação do direito de propriedade pela função social e pelo direito de vizinhança (art. 1.277 do Código Civil), bem como no Enunciado 508 da V Jornada de Direito Civil, que admite a exclusão judicial quando a sanção pecuniária se mostra ineficaz. Ressaltou ainda que a medida não implica perda da propriedade, mas apenas restrição ao direito de uso e fruição da unidade, preservando a possibilidade de alienação ou locação do imóvel.

Apesar da gravidade das condutas, a ação foi julgada improcedente em razão de um óbice processual decisivo: a ausência de quórum qualificado. A assembleia havia deliberado pela exclusão apenas por maioria simples, quando a jurisprudência exige a aprovação por três quartos dos condôminos restantes. Intimado a comprovar o quórum adequado, o condomínio permaneceu inerte. O TJSP, então, reafirmou que, por se tratar de medida extrema (*ultima ratio*), o rigor procedimental não pode ser flexibilizado, especialmente em casos envolvendo pessoas idosas. Como consequência, o

condomínio foi condenado ao pagamento de custas e honorários advocatícios majorados.

A exclusão do condômino antissocial é juridicamente viável, mas depende da perfeição formal da assembleia e do cumprimento estrito dos requisitos legais e jurisprudenciais. O síndico, nesse contexto, deve mobilizar o quórum qualificado de três quartos dos condôminos restantes para legitimar a petição inicial e evitar a nulidade da medida.

6.2 TJSP - Apelação Cível nº 1049070-59.2016.8.26.0114

O caso envolvendo o casal de condôminos contra o Condomínio (Apelação Cível nº 1049070-59.2016.8.26.0114) tornou-se um dos precedentes mais relevantes do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) para fundamentar a exclusão judicial de moradores em situações de violência física e risco à integridade da comunidade condominial.

O condomínio ajuizou ação de obrigação de fazer, pleiteando a remoção compulsória do casal em razão de um histórico de agressividade que culminou em agressões físicas. A tese central era a de que a convivência havia se tornado insustentável e perigosa para os demais residentes.

O dossiê probatório demonstrou condutas graves e reiteradas: o corréu Osvaldo agrediu fisicamente a síndica, fato confessado perante a autoridade policial, e também atacou outra moradora, segurando-a pelo pescoço, o que levou a vítima a abandonar o prédio. Mesmo após a concessão de tutela de urgência que determinava o afastamento dos réus, o corréu voltou a proferir ameaças contra a síndica, evidenciando a persistência da conduta violenta. As advertências e multas administrativas registradas no livro de ocorrências mostraram-se ineficazes para conter o comportamento abusivo.

A 33ª Câmara de Direito Privado do TJSP fundamentou sua decisão em três pilares: (i) a limitação do direito de moradia, ressaltando que o tempo de residência não legitima práticas violentas; (ii) a prevalência da função social da propriedade e da segurança coletiva sobre o exercício individual do direito de propriedade; e (iii) a distinção entre uso e propriedade, enfatizada pelo relator Mario A. Silveira, que destacou que a exclusão não retira o direito real de propriedade, mas apenas o direito de uso e moradia, permitindo que os réus continuem proprietários para fins de alienação ou locação.

Diante da gravidade das agressões e da reiteração das condutas, o tribunal manteve a sentença de exclusão, considerando que o afastamento era a única solução proporcional e adequada ao caso. Além da expulsão, os réus foram condenados ao pagamento de honorários advocatícios.

A lição extraída do caso é clara: a jurisprudência paulista consolidou o entendimento de que agressões físicas e ameaças de morte constituem causas suficientes para a exclusão compulsória, sendo a medida considerada legítima e proporcional quando as sanções pecuniárias se mostram incapazes de restaurar a convivência pacífica. Esse precedente reforça que o direito de propriedade não é absoluto e deve ser exercido em conformidade com sua função social, garantindo a segurança e a dignidade da coletividade condominial.

6.3 TJSP - Apelação Cível nº 1002457-23.2016.8.26.0100

O processo envolvendo o Condomínio e o casal de moradores demonstrou o tratamento da exclusão de condôminos por conduta antissocial grave e reiterada.

O dossiê probatório revelou um padrão de comportamento descrito como de agressividade e desconfiança patológica, que se estendeu por anos e afetou diretamente a convivência pacífica no edifício. Entre os episódios registrados, destacam-se agressões verbais e físicas contra vizinhos, intimidação de crianças nas áreas comuns, perturbação sistemática do sossego com uso abusivo de aparelhos sonoros e falsas acusações contra moradores. O conjunto de provas demonstrou que a conduta dos réus não se tratava de incidentes isolados, mas de uma prática reiterada e nociva, capaz de comprometer a saúde psicológica e a segurança da coletividade.

As sanções pecuniárias aplicadas pelo condomínio, com base no artigo 1.337 do Código Civil, mostraram-se ineficazes para conter os abusos. Diante disso, em assembleia realizada em setembro de 2015, a comunidade deliberou quase por unanimidade pelo ajuizamento da ação de exclusão, evidenciando o consenso sobre a insustentabilidade da convivência.

O TJSP fundamentou sua decisão no Enunciado 508 da V Jornada de Direito Civil, que autoriza a exclusão quando a multa se revela insuficiente para

coibir o abuso de direito e o desvio da função social da propriedade. O tribunal reforçou que o direito de propriedade não é absoluto e deve ser exercido em conformidade com o direito de vizinhança e a dignidade da coletividade. Um ponto crucial foi a distinção entre uso e propriedade: os réus foram privados do direito de residir no imóvel, mas mantiveram a titularidade dominial, podendo alienar ou locar a unidade.

O desfecho da decisão determinou a exclusão definitiva dos moradores, concedendo prazo de 60 dias para desocupação voluntária, sob pena de remoção forçada. Além disso, foram impostas restrições adicionais, como a proibição de acionar interfones dos vizinhos e de utilizar aparelhos sonoros para perturbar o sossego. O tribunal também estendeu a proibição a qualquer outra unidade do condomínio, evitando que os réus retornassem por meio de simulações contratuais.

A lição extraída do caso é inequívoca: o direito de moradia não pode ser invocado como escudo para práticas abusivas e violentas. Quando as medidas financeiras se esgotam e se revelam incapazes de restaurar a convivência, a exclusão judicial surge como instrumento legítimo e proporcional para assegurar a paz social e a função coletiva da propriedade. O acórdão reafirma que a proteção da comunidade prevalece sobre o exercício individual abusivo, consolidando a exclusão como medida excepcional, mas necessária em situações de extrema gravidade.

6.4 TJDF – Condomínio do E. R. J.- Agravo de Instrumento nº 0700760-67.2022.8.07.0000

O julgamento do Agravo de Instrumento nº 0700760-67.2022.8.07.0000 (Acórdão 1407988), relatado pelo Desembargador Leonardo Roscoe Bessa e apreciado pela 6ª Turma Cível do TJDF em 23 de março de 2022, tornou-se um precedente paradigmático sobre a exclusão de condômino antissocial em razão da gravidade e reiteração das condutas nocivas.

O morador (Y.A.P.) acumulava um histórico de extrema gravidade, com mais de 27 registros policiais e 92 reclamações internas. As práticas incluíam ameaças, perseguição (*stalking*), lesão corporal, calúnia, difamação, injúria, perturbação do sossego e até atos obscenos. O ápice da conduta foi a ameaça explícita de morte dirigida a um porteiro: *“fale para os outros: eu vou matar*

todos”. Além disso, o réu desrespeitou normas sanitárias durante a pandemia e chegou a cobrir câmeras de segurança para ocultar suas infrações, demonstrando má-fé e intenção deliberada de burlar a fiscalização.

O condomínio comprovou a ineficácia das sanções pecuniárias: quatro multas foram aplicadas, três delas pagas sem contestação, mas sem qualquer mudança de comportamento. As penalidades tornaram-se um mero “preço” para a continuidade das condutas abusivas, revelando-se incapazes de restaurar a paz social.

No plano processual, o condomínio observou rigorosamente os requisitos formais. Em assembleia geral extraordinária, o morador foi intimado e teve oportunidade de defesa perante a coletividade. Dos 65 votos colhidos, 63 foram favoráveis ao ajuizamento da ação de exclusão, evidenciando consenso quase absoluto. Um detalhe relevante é que o infrator não era proprietário do imóvel, mas ocupava a unidade com a condescendência de familiares, o que reforçou a necessidade de afastamento imediato.

A decisão da 6ª Turma Cível foi unânime e determinou a desocupação do imóvel em 48 horas. Os fundamentos repousaram sobre três pilares: (i) a função social da propriedade, que condiciona o direito de moradia ao respeito à segurança e ao sossego coletivo; (ii) a caracterização de abuso de direito, diante da instabilidade social insuportável gerada pelo réu; e (iii) a aplicação do Enunciado 508 da V Jornada de Direito Civil, que legitima a exclusão quando as multas se mostram ineficazes.

O TJDFT reafirmou que, diante de um risco real à integridade física e mental da comunidade condominial, o Poder Judiciário tem o dever de intervir para afastar o morador nocivo. A decisão evidencia que o direito individual de moradia não é absoluto e deve ser exercido em conformidade com sua função social. Nesse contexto, a exclusão judicial surge como medida de ultima ratio, mas necessária e legítima para assegurar a dignidade e a paz coletiva.

Esse precedente fortalece a compreensão de que o condomínio não pode permanecer refém de condutas abusivas e que o direito coletivo deve prevalecer sempre que o exercício individual da propriedade se converte em ameaça à convivência e à segurança da comunidade.

6.5 TJRJ - Apelação Cível nº 0269225-23.2020.8.19.0001

O julgamento da Apelação Cível nº 0269225-23.2020.8.19.0001, envolvendo o Condomínio e um morador, constitui um precedente fundamental do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJRJ) sobre a exclusão de moradores em situações de grave risco à segurança coletiva e sobre a ineficácia das sanções pecuniárias quando aplicadas a não proprietários.

O incidente central ocorreu em setembro de 2020, quando o réu, durante um surto psicótico, ateou fogo deliberadamente em seu próprio quarto utilizando substância inflamável. O ato colocou em risco direto a vida das 60 famílias residentes no edifício, sendo a tragédia evitada apenas pela ação rápida dos funcionários do condomínio. O processo revelou ainda agravantes, como o histórico de esquizofrenia associado ao uso de drogas, a ausência de tratamento psiquiátrico regular e novas ameaças proferidas contra vizinhos durante o curso da ação, incluindo intimidação de testemunhas.

Inicialmente, o juízo de primeiro grau julgou o pedido de exclusão improcedente, sob o argumento de que a multa prevista no artigo 1.337 do Código Civil ainda não havia sido aplicada ao réu. Contudo, a Quinta Câmara de Direito Privado do TJRJ reformou a decisão, reconhecendo que a multa seria ineficaz contra não proprietários, já que a unidade pertencia aos pais do infrator. Nesse contexto, qualquer penalidade patrimonial recairia sobre terceiros, e não sobre o causador direto do risco, esvaziando o caráter coercitivo da sanção.

O tribunal aplicou o Enunciado 508 da V Jornada de Direito Civil, que autoriza a exclusão quando a sanção pecuniária se mostra ineficaz, e enfatizou a necessidade de prevenir uma “tragédia anunciada”. O relator, Desembargador Agostinho Teixeira, destacou que o retorno do réu ao edifício representaria instabilidade social insuportável, sendo a exclusão o único meio de garantir a segurança coletiva.

Por unanimidade, o TJRJ determinou a exclusão definitiva do morador, proibindo sua presença e ingresso no edifício. A decisão reafirmou que o direito à moradia não pode se sobrepor ao direito à vida e à segurança dos demais condôminos.

O acórdão consolida a compreensão de que, em situações de perigo extremo, como incêndios provocados por surtos psicóticos ou atos criminosos, o Judiciário deve priorizar a proteção da coletividade. Além disso, evidencia que a sanção pecuniária perde eficácia quando aplicada a não proprietários, reforçando a necessidade da exclusão como medida excepcional, mas legítima, para preservar a dignidade e a integridade da vida comunitária.

Esse precedente fortalece a ideia de que o direito de propriedade e de moradia não é absoluto, devendo sempre ser exercido em conformidade com sua função social e em respeito ao direito de vizinhança.

6.6 TJSP - Apelação Cível nº 1009323-33.2019.8.26.0006

O julgamento da Apelação Cível nº 1009323-33.2019.8.26.0006, envolvendo o Condomínio e o condômino morador, é considerado um dos precedentes mais robustos do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) sobre a exclusão de condômino antissocial. O acórdão, relatado pela Desembargadora Lidia Conceição e julgado pela 36ª Câmara de Direito Privado em 12 de dezembro de 2022, detalhou como o abuso reiterado no uso das áreas comuns pode fundamentar a medida extrema de expulsão.

O condomínio, composto por apenas 13 casas, ajuizou ação de obrigação de fazer visando à expulsão do réu e de sua família. A tese central era a impossibilidade de convivência diante do descumprimento sistemático das normas internas e do uso nocivo da propriedade. O dossiê probatório revelou um padrão de comportamento recalcitrante e refratário às regras de vizinhança: festas frequentes na piscina e churrasqueira com 20 a 30 convidados sem reserva prévia, perturbação do sossego com som em alto volume durante a madrugada, necessidade de intervenção policial, estacionamento indevido que bloqueava a circulação interna, além de atos de má-fé como o bloqueio das câmeras de segurança para ocultar infrações. O réu também apresentava histórico de inadimplência e violência, tendo agredido um vizinho no dia de uma audiência judicial.

Um ponto decisivo para a procedência do pedido foi a comprovação da ineficácia das medidas administrativas. O morador acumulou 18 multas, todas

ratificadas em assembleia e mantidas pelo Judiciário em ações de anulação que já haviam transitado em julgado. Ademais, o condomínio cumpriu o requisito formal do quórum qualificado, apresentando ata de assembleia em que 11 das 13 casas votaram pela exclusão, demonstrando consenso coletivo.

O TJSP negou o recurso do morador e manteve a sentença de expulsão definitiva. A fundamentação destacou que o direito de propriedade não é absoluto, devendo observar a função social e o direito de vizinhança (art. 1.277 do Código Civil). O tribunal reafirmou que as multas previstas no art. 1.337 não esgotam as providências possíveis para cessar o uso nocivo da propriedade e que, diante da gravidade e da reiteração das condutas, a exclusão judicial se impunha como medida de *ultima ratio*, única capaz de restaurar a paz e a integridade da comunidade.

O acórdão consolidou o entendimento de que, em condomínios de pequeno porte, onde a convivência é mais próxima e intensa, o comportamento antissocial atinge níveis de insuportabilidade que justificam o afastamento compulsório. A decisão reafirma que a exclusão é juridicamente possível e socialmente legítima quando as sanções pecuniárias se mostram insuficientes, funcionando como instrumento de proteção da coletividade e de efetivação da função social da propriedade.

7 O PAPEL DO SÍNDICO E A DOCUMENTAÇÃO DA PROVA

O síndico, na qualidade de representante legal e administrativo do condomínio, conforme dispõe o Artigo 1.347 do Código Civil, exerce papel central na gestão de crises envolvendo condôminos nocivos. Sua principal atribuição é zelar pela preservação do sossego, da salubridade e da segurança da coletividade, atuando como guardião da convivência pacífica. Nesse contexto, quando se cogita a exclusão judicial de um morador, cabe ao síndico organizar um dossiê probatório robusto, já que o Judiciário exige a demonstração inequívoca de um histórico documentado de violações. A atuação do gestor deve ser pautada pela impessoalidade e pelo estrito cumprimento das normas internas, evitando que medidas punitivas sejam interpretadas como perseguições pessoais, o que comprometeria a validade jurídica de qualquer sanção aplicada (Muniz; Dias Júnior, 2024; Araújo, 2025).

Dentro desse conjunto probatório, destacam-se o Livro de Ocorrências e os registros de câmeras de segurança. O Livro de Ocorrências funciona como um diário da vida condominial, registrando reclamações sistemáticas de múltiplos vizinhos, que em alguns casos chegam a dezenas de registros, evidenciando a reiteração da conduta nociva. Já as imagens de câmeras de monitoramento são peças-chave, pois permitem comprovar agressões, uso indevido de áreas comuns ou até tentativas de obstrução do próprio sistema de vigilância, como cobrir as lentes para ocultar infrações. A convergência entre relatos testemunhais e provas documentais/audiovisuais confere ao juiz a segurança necessária para decidir por uma medida tão drástica quanto a interdição do direito de uso da unidade (São Paulo, 2022; Distrito Federal, 2022).

Contudo, o síndico e o corpo diretivo devem ter extremo cuidado com a manipulação de informações, especialmente em tempos de comunicação instantânea por aplicativos. A jurisprudência registra casos em que réus alegaram que o síndico, detentor do fluxo informativo, apresentou versões descontextualizadas dos fatos para gerar aversão coletiva ao morador indesejado. O uso de grupos de WhatsApp restritos apenas a simpatizantes da gestão para discutir penalidades pode ser arguido como cerceamento de defesa ou vício de motivação. Assim, a transparência na exposição dos fatos à comunidade é um dever ético e jurídico, garantindo que o condômino antissocial tenha plena ciência das acusações e oportunidade de defesa antes de qualquer deliberação punitiva (Distrito Federal, 2022).

Outro ponto sensível é a lisura das assembleias virtuais, cada vez mais utilizadas. A validade do quórum qualificado de três quartos dos condôminos restantes é frequentemente contestada sob alegações de irregularidades em procurações, assinaturas reconhecidas após o evento ou falta de transparência na contagem de votos digitais. Para evitar nulidades, o síndico deve assegurar que todos os condôminos, inclusive o acusado, sejam devidamente intimados e que a plataforma utilizada registre fielmente as manifestações, garantindo o exercício da ampla defesa em tempo real. Sem esse rigor procedimental, mesmo diante de condutas graves, o processo judicial corre o risco de ser extinto por falhas na formação da vontade coletiva (São Paulo, 2024; Distrito Federal, 2022).

8 ANÁLISE LEGISLATIVA: CÓDIGO CIVIL X PROJETO DE LEI Nº 4/2025

A comparação entre o texto vigente do Código Civil de 2002 e as proposições do Projeto de Lei nº 4/2025 revela um esforço legislativo significativo para conferir maior segurança jurídica a um tema que, até o momento, repousa majoritariamente em construções doutrinárias e jurisprudenciais. A exclusão do condômino antissocial, embora admitida pela prática pretoriana e pelo Enunciado 508 da V Jornada de Direito Civil, carece de previsão expressa no ordenamento, o que gera insegurança e divergências interpretativas.

No que se refere à natureza da sanção, o Código Civil limita-se a prever multas de até o décuplo da contribuição mensal, enquanto o PL nº 4/2025 avança ao formalizar a exclusão no próprio texto legal, estabelecendo decisão judicial que proíbe o acesso do infrator à unidade e às áreas comuns. Essa inovação busca dar respaldo normativo a uma prática já consolidada nos tribunais, mas ainda carente de positivação.

Quanto ao quórum deliberativo, o texto vigente exige a aprovação por três quartos dos condôminos restantes, requisito rigoroso que funciona como salvaguarda contra arbitrariedades. O projeto, entretanto, propõe a redução para dois terços dos presentes em assembleia, flexibilização que, embora facilite a aplicação da medida, suscita críticas pela possibilidade de manipulação em reuniões pouco representativas.

No tocante ao devedor contumaz, o Código Civil atual não admite sua exclusão, restringindo-se à aplicação de multas moratórias. O PL nº 4/2025, por sua vez, amplia a aplicação das sanções, abrindo margem para a expulsão do inadimplente reiterado. Essa previsão gera intenso debate, pois pode representar retrocesso na proteção patrimonial e na dignidade da pessoa humana, ao confundir inadimplência com conduta antissocial.

Outro ponto relevante é a individualização da pena. A jurisprudência atual enfrenta dificuldades quando apenas um membro da família é responsável por condutas nocivas, já que a exclusão acaba atingindo todo o núcleo familiar. O projeto busca corrigir essa distorção ao prever que a sanção recaia apenas sobre o infrator, preservando os demais moradores.

Por fim, a possibilidade de readmissão é uma inovação do PL nº 4/2025. O Código Civil é silente sobre o tema, o que pode configurar, na prática, uma pena perpétua. O projeto prevê que, cessada a causa da exclusão, o condômino poderá requerer sua readmissão mediante aprovação de dois terços dos presentes em assembleia. Contudo, o critério “cessada a causa” é impreciso, já que a incompatibilidade de convivência cessa com a retirada do infrator. Além disso, a dependência de nova votação assemblear pode, na prática, perpetuar a exclusão, vedada pela Constituição. A ausência de previsão de controle judicial sobre a readmissão abre espaço para perseguições privadas, contrariando princípios de proporcionalidade e dignidade da pessoa humana.

Embora o PL nº 4/2025 represente avanço ao formalizar a exclusão no texto legal e ao trazer maior clareza procedimental, persistem problemas interpretativos que exigem ajustes normativos. O desafio consiste em equilibrar a proteção da coletividade com os direitos individuais, evitando arbitrariedades e garantindo que a exclusão seja aplicada apenas como medida excepcional. Nesse contexto, a atuação do síndico e a documentação da prova permanecem elementos essenciais para a higidez do processo, enquanto o debate legislativo reforça a necessidade de aperfeiçoar os mecanismos de tutela da convivência condominial.

Assim, a exclusão do condômino antissocial deve ser compreendida como instrumento jurídico possível e socialmente legítimo, mas condicionado a garantias processuais rigorosas e à observância da função social da propriedade, reafirmando que o direito individual não pode se sobrepor ao interesse coletivo.

Quadro Resumo da Comparação

Ponto de Análise	Texto Vigente (CC/2002)	Proposição PL 4/2025
Sanção Expressa	Apenas Multa (Art. 1.337)	Multa e Exclusão Judicial (§3º)
Quórum	3/4 do total de condôminos	2/3 dos condôminos presentes
Devedor Contumaz	Multa moratória; proibida exclusão	Sujeito às mesmas multas do antissocial (§2º)
Pena Perpétua	Omissão legal; risco de	Previsão de rito para

	perpetuidade	readmissão (§4º)
Abrangência	Frequentemente atinge a família	Restrita ao infrator individualizado (§6º)

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise desenvolvida ao longo deste estudo evidencia que a figura do condômino antissocial representa um dos maiores desafios da vida em comunidade nos condomínios edilícios. Sua conduta reiterada e nociva rompe o pacto mínimo de solidariedade e compromete a função social da propriedade, exigindo do ordenamento jurídico respostas que transcendam a mera aplicação de multas pecuniárias.

O arcabouço legal vigente, centrado no artigo 1.337 do Código Civil, embora tenha avançado ao prever sanções progressivas, mostra-se insuficiente diante de comportamentos de extrema gravidade ou da ineficácia das penalidades patrimoniais frente a infratores financeiramente abastados. Nesse contexto, a construção pretoriana consolidada pelo Enunciado 508 da V Jornada de Direito Civil surge como mecanismo de equilíbrio, legitimando a exclusão judicial como medida de *ultima ratio*, sem que isso implique perda da propriedade, mas sim restrição ao seu uso em prol da coletividade.

A prática jurisprudencial confirma que a exclusão é juridicamente possível e socialmente legítima, desde que observados requisitos formais e substanciais rigorosos: comprovação da reiteração da conduta, ineficácia das multas, respeito ao contraditório e quórum qualificado em assembleia. Esses elementos funcionam como garantias contra arbitrariedades, mas também como barreiras que exigem organização e maturidade institucional dos condomínios.

O Projeto de Lei nº 4/2025 representa um esforço legislativo para formalizar e uniformizar o rito da exclusão, trazendo inovações relevantes, como a individualização da pena e a previsão de readmissão. Contudo, ainda suscita críticas quanto à redução do quórum deliberativo e à imprecisão do critério de cessação da causa, pontos que podem fragilizar a proteção da dignidade humana e abrir espaço para perseguições privadas.

Desta forma, a exclusão do condômino antissocial deve ser compreendida como medida excepcional, mas necessária em determinados contextos, reafirmando que o direito de propriedade no Brasil não é absoluto, mas relacional, condicionado ao cumprimento da sua função social. O desafio contemporâneo consiste em harmonizar a proteção da coletividade com os direitos individuais, assegurando que a convivência condominial seja pautada pela dignidade, pela solidariedade e pela paz social.

Esse equilíbrio, longe de ser apenas jurídico, é também ético e social, e constitui o verdadeiro núcleo da vida em condomínio: a coexistência respeitosa entre o indivíduo e a comunidade.

Referências

ARAÚJO, Davi Marques de. **A exclusão do condômino antissocial no Código Civil brasileiro**. Revista Caderno Virtual, 2025. Disponível em: <https://www.portaldeperiodicos.idp.edu.br/cadernovirtual/article/view/8813>. Acesso em: 4 abr. 2026.

ARRUDA ALVIM, Eduardo; ALVIM, Angélica Arruda; SCACIOTA, Gianpaulo. Do condomínio edilício: da obrigação propter rem e do condômino antissocial. **Revista autônoma de Direito Privado**, Curitiba, Juruá, n. 4, p. 367-380, jul./set. 2007.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002.

ELIAS FILHO, Rubens do Carmo. **Condomínio Edilício: Aspectos De Direito Material E Processual**, Atlas, 2015.

DISTRITO FEDERAL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. **Acórdão nº 1407988, Agravo de Instrumento nº 0700760-67.2022.8.07.0000**. Relator: Des. Leonardo Roscoe Bessa. Brasília, 23 de março de 2022.

MONNERAT, Camila Freitas. **A possibilidade de expulsão do condômino antissocial da vida condominial à luz da função social da propriedade**. Revista FT, Rio de Janeiro, v. 28, ed. 131, fev. 2024.

MUNIZ, Ítalo Bruno Cardoso; DIAS JÚNIOR, Clóvis Marques. **Tratamento jurídico do condômino antissocial à luz do Código Civil**. Lumen et Virtus, São José dos Pinhais, v. XV, n. XLI, p. 5382-5398, 2024.

RIO DE JANEIRO (Estado). Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 0269225-23.2020.8.19.0001**. Relator: Des. Agostinho Teixeira. Rio de Janeiro, data da assinatura digital.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 1001334-40.2023.8.26.0004**. Relator: Des. Carlos Dias Motta. São Paulo, 11 de outubro de 2024.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 1002457-23.2016.8.26.0100**. Relator: Des. Moraes Pucci. São Paulo, 30 de agosto de 2021.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 1009323-33.2019.8.26.0006**. Relatora: Des. Lidia Conceição. São Paulo, 12 de dezembro de 2022.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 1049070-59.2016.8.26.0114**. Relator: Des. Mario A. Silveira. São Paulo, 15 de abril de 2019.