

## **A exclusão do condômino antissocial no Código Civil brasileiro**

*Davi Marques de Araújo<sup>1</sup>*

*The exclusion of the antisocial condominium unit owner under the Brazilian Civil Code*

### **RESUMO**

A exclusão do condômino considerado antissocial por violação reiterada e grave de deveres é uma novidade no Projeto de Lei 4/2025, para reforma do Código Civil brasileiro de 2002; hoje, o texto prevê apenas a multa como sanção civil. Com isso em vista, o objetivo geral deste artigo é analisar o art. 1.337, que tratará do tema. Foi escolhida a metodologia jurídico-dogmática, isto é, a interpretação do texto vigente em comparação ao Projeto, com apoio bibliográfico e de julgados. No início, relata-se brevemente a evolução histórica legislativa sobre os limites da propriedade no condomínio edilício, com atenção às regras sobre os deveres condominiais e respectivas sanções. Em uma segunda parte, foca-se na tese específica da exclusão do condômino antissocial, já aceita por muitos autores e em diversos julgados. Após, são apresentados os novos contornos legislativos à discussão com o Projeto de Lei 4/2025, destacando-se três assuntos: a possibilidade de excluir o mero devedor contumaz (§2º do art. 1.337 proposto); o quórum para exclusão (§3º); e a disciplina para o retorno do excluído (§4º). Ao final, são feitas reflexões conclusivas para o debate, que ocorrerá em breve no Congresso Nacional.

---

<sup>1</sup> Davi Marques de Araújo. Formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie. Pós-graduado em Direito. Membro grupo de pesquisa “Direito Privado no séc. XXI” do IDP, da comissão de Direito Civil da Ordem dos Advogados de São Paulo, e da AIDA - Associação Internacional de Direito dos Seguros. Advogado em São Paulo.

Palavras-chave: Projeto de Lei 4/2025. Reforma do Código Civil. Artigo 1.337. Exclusão do condômino antissocial.

## **ABSTRACT**

The possibility of exclusion of the antisocial resident of a condominium is being discuss with the Bill 4/2025, regarding the reform of the Brazilian Civil Code. The current legal text only sanctions this situation with a fine. The objective of this article is to analyze article 1337 of the Bill, which assigns the matter. For that, it was chosen the so called juridical-dogmatic methodology with the comparison between the current legal text with the text of the Bill, as well as the help of bibliographic references and case law studies. In the first part, the article addresses briefly the evolution of the Brazilian legislation concerning the limits of property use in condominium ownership, including the sanctions. After, the focus is the specific thesis of the exclusion of the antisocial resident, a concept already accepted by many authors and in several rulings as shown in the examples form the São Paulo Court of Justice. Next, the article exposes the new perspectives with Bill 4/2025, with a particular focus on the possibility, or not, of excluding the debtor. At the end, a few additional notes are made for further debate.

Keywords: Bill 4/2025. Reform of the Civil Code. Article 1.337. Exclusion of the antisocial resident in condominium.

## **SUMÁRIO**

1 INTRODUÇÃO.....	5
2 LIMITES E SANÇÕES EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS.....	6
3 A TESE DA EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL.....	9
4 REFLEXÕES AO ART. 1.337 DO PROJETO .....	13

CONCLUSÕES..... 19

## **1 INTRODUÇÃO**

Está em trâmite o Projeto de Lei n. 4, de 2025, no Senado Federal (referido adiante como Projeto), para reformar muitos dispositivos do Código Civil brasileiro de 2002 (CC/02). Entre outros, encontram-se alterações e inclusões de parágrafos ao art. 1.337, dentro do capítulo do condomínio edilício, para admitir e disciplinar a possibilidade de exclusão do condômino considerado antissocial.

Mesmo para os conflitos condominiais mais graves, o texto atual do CC/02 (parágrafo único do art. 1.337) prevê apenas a sanção civil da multa, ainda que sem prejuízo de outras de naturezas diversas (penais, administrativas etc.), se o caso.

Ainda assim, nos últimos vinte anos passou a existir influente corrente favorável à tese da exclusão em alguns cenários. Esta possibilidade tomou grandes proporções na doutrina, nos tribunais, e na mídia diante do aumento dos conflitos gerados com o confinamento domiciliar imposto durante a crise generalizada da pandemia do COVID-19.

O tema é atual e com importância crescente. Há, ademais, novos contornos teóricos com o art. 1.337 do Projeto, que expressamente admite e regulamenta a expulsão do condômino antissocial, trazendo consigo novos desafios interpretativos sobre o que já se entende e, também, sobre o que se poderá vir a admitir na legislação.

Posto isto, o objetivo geral deste artigo é analisar o citado art. 1.337 no texto em trâmite, especificamente a expulsão do condômino antissocial. Para o objetivo, foi escolhida a metodologia jurídico-dogmática, por meio da interpretação do texto legal vigente em comparação ao texto do Projeto, com referências bibliográficas e de julgados pertinentes, o que se justifica pela relevância prática, que tem, metodologicamente, o texto como base.

Apesar dos avanços com a proposta, a hipótese é que ainda será preciso delimitar melhor o tema em três aspectos para evitar dúvidas e até mesmo abusos: a) a possibilidade de exclusão daquele que é (somente) devedor contumaz; b) o quórum legal da exclusão; e c) a operabilidade do §4º do art. 1.337 proposto, sobre a readmissão do condômino excluído.

Em uma primeira parte do artigo, será exposto o desenvolvimento histórico da tese de expulsão do condômino antissocial, a partir das sanções por violação de deveres dentro das limitações ao exercício da propriedade no condomínio edilício. Em uma segunda parte, será desenvolvida a análise dogmática do art. 1.337 do Projeto, admitindo a possibilidade de

expulsão como opção legislativa. Ao final, serão feitas notas conclusivas para ampliar o debate, que possivelmente ocorrerá, em breve, no Congresso Nacional.

## **2 LIMITES E SANÇÕES EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS**

Em sentido amplo, pode-se afirmar que o condomínio é a situação jurídica na qual há uma coisa com mais de um proprietário (o chamado condômino). Dentre as diferentes configurações possíveis desta situação, o condomínio edilício (*aedificare*, que pode ser traduzido por construir [um edifício]) é aquele que revela mais interesse prático para a discussão sobre a exclusão do condômino antissocial.

O seu diferencial é ter natureza híbrida: há partes que são de propriedade exclusiva (fração autônoma), e outras que são comuns dos condôminos (partes comuns)<sup>2</sup>. O mesmo ocorre em condomínios assemelhados, loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo, aplicando-se a mesma disciplina legal<sup>3</sup>. Em todos, o social convive mais com o individual, razão pela qual há mais limites.

No Código Civil brasileiro de 1916 (CC/16), não se disciplinavam essas estruturas. Aliás, o primeiro edifício que se tem notícia no Brasil é o Edifício Guinle, finalizado em 1916<sup>4</sup>. Somente após se tornou mais presente edificações verticais com propriedades horizontais (os apartamentos), acompanhando a expansão populacional nos grandes centros.

O primeiro diploma legislativo a trazer especificamente limites ao exercício da propriedade tendo em vista esta configuração peculiar foi o Decreto 5.481/1928. A verdade é que se tratava de apenas umas poucas regras (doze artigos) sobre a alienação parcial de apartamentos nos edifícios de mais de cinco andares.

Relevante, para o que se propõe, são os limites ao proprietário de apartamento previstos no art. 11, sob a sanção legal de multa. Nele, constaram diversas obrigações de não fazer: não mudar a forma externa da fachada, não pintar a parte externa com cores diversas do conjunto, não produzir ruídos incômodos, embaraçar o uso das áreas comum etc.

---

<sup>2</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1983, p. 62. Esta obra é o primeiro referencial teórico clássico específico sobre condomínios edilícios no Brasil. é o que também prevê o art. 1.331, *caput*, do CC/02.

<sup>3</sup> Enunciado 89 do Conselho de Justiça Federal, aprovado na I Jornada de Direito Civil, ainda em 2002.

<sup>4</sup> VEIGA, Edison. Guinle, o 1º arranha-céu de SP, é restaurado. **ESTADÃO** [online]. São Paulo, 14/04/2011. Disponível em: Guinle, o 1º arranha-céu de SP, é restaurado - Estadão. Acesso em: 25/01/2025.

Décadas após, a Lei 4.591/1964 disciplinou com mais detalhes os assuntos; sobre condomínio em edificações (até o art. 27) – isto é, o condomínio edilício – bem como sobre as incorporações imobiliárias (do art. 28 em diante).

Seguindo a lógica basilar do direito de propriedade, o art. 19 prevê que cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, bem como as partes e coisas comuns.

Há, porém, limites. Não pode impedir o bom uso das partes comuns por todos, e, mesmo no âmbito privado da unidade autônoma, o uso não pode causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores (mesmo art. 19 da Lei 4.591/1964).

Pelo art. 10, é defeso usar o prédio de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais. O exercício dos direitos é condicionado à “boa vizinhança”, em consonância principalmente com o art. 554 do CC/16.

Este artigo já admitia ao proprietário, ou inquilino, de um prédio, o direito de impedir que o mau uso da propriedade vizinha possa prejudicar a segurança, o sossego e a saúde dos que o habitam. Associava-se, assim, com o abuso do direito, embora a figura ainda fosse um tanto incipiente no contexto da primeira metade do séc. XX.

Em complemento, a Lei 4.591/1964 estabelecia a convenção de condomínio (Capítulo II da lei, art. 9º, em especial). Este negócio jurídico, que institui o condomínio edilício, disciplina o exercício de propriedade, e é complementado pelo regulamento (ou chamado de regimento interno), incluindo limites sobre o uso da coisa e sanções por eventual descumprimento, vinculando todos os condôminos e possuidores<sup>5</sup>.

O violador era punido com multa prevista na convenção do condomínio ou no regulamento interno (art. 10, §1º; em consonância com o art. 21), sem prejuízo de a) estar sujeito a ser compelido a desfazer a obra; b) abster-se da prática do ato; c) pagar indenização, ou responder por outras sanções de naturezas diversas (criminais, administrativas etc.).

A natureza da multa é sanção civil, e não ressarcitória/indenizatória<sup>6</sup>. Assim, de um lado, a proteção ocorre sem prejuízo da reparação de danos realizados. De outro, basta a

---

<sup>5</sup> SIMÃO, José Fernando e KAIRALLA, Marcello Uriel. Impossibilidade de Exclusão do Condômino Antissocial. *Revista Jurídica Luso-Brasileira*, v. 5, n. 3, p. 967-992, 2019. p. 970.

<sup>6</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*. Direitos reais. 14. ed. São Paulo: Juspodium, 2018. v. 5. p. 801.

violação aos deveres, mesmo sem danos, para que se aplique a multa<sup>7</sup>. Esta multa é diferente: a) da multa moratória legal do devedor de contribuições condominiais (art. 12, §3º, da Lei 4.591/1964)<sup>8</sup>; e b) da *astreinte*, imposta como medida necessária à satisfação de decisão.

Diferente do CC/16, o CC/02 – cujo anteprojeto foi iniciado na mesma época do início da vigência da Lei 4.591/1964 – regulou o chamado condomínio edilício. Nos arts. 1.331 a 1.358, em um capítulo próprio dentro dos Direitos Reais, dispôs sobre temas variados, incluindo limites, deveres e sanções ao exercício do direito de propriedade.

A Lei 4.591/1964 não foi revogada expressamente. Ainda que haja divergências sobre a vigência do condomínio em edificações (art. 1º a 27)<sup>9</sup>, e ser defensável mantê-las (pois não são conflitantes)<sup>10</sup>, a discussão não afeta o tema da exclusão do condômino, pois, como visto, não estava prevista na Lei anterior.

Seja como for, no CC/02, os limites ao exercício de propriedade se encontram no art. 1.336, o qual tem incisos que remetem às previsões anteriores do CC/16 (art. 554), do Decreto 5.481/1928 (art. 11) e, também, da Lei 4.591/64 (art. 10). Há, mais uma vez, deveres da preservação da segurança, do sossego e da saúde, que remetem ao direito de vizinhança.

Pela cláusula geral do art. 1.277 do CC/02 (o mesmo art. 554 do CC/16), a lei vem em socorro do proprietário, a fim de fazer cessar qualquer atitude, comissiva ou omissiva, de vizinhos que causem interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde<sup>11</sup>. Assim, a violação pode ser praticada por uma ação ou omissão causada dentro da própria unidade autônoma, ou na área comum do condomínio edilício; não importa.

Como hipóteses, pode-se cogitar que prejudica a segurança o condômino que agride (física ou verbalmente) outros condôminos; igualmente o que mantém um cão raivoso, e causa inúmeros incidentes, recusando-se a adequar-se às regras da convenção (focinheira, uso do elevador de serviço, passeios apenas fora do condomínio etc.).

---

<sup>7</sup> NERY, Rosa Maria de Andrade; NERY JÚNIOR, Nelson. **Instituições de direito civil**. Direitos patrimoniais e reais. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. v. 4. p. 340.

<sup>8</sup> DELGADO, Mário Luiz. É digna de aplausos decisão do STJ sobre condômino inadimplente e antissocial. **Revista Consultor Jurídico** de 21-11-2015. Disponível em: Mário Delgado: Decisão sobre condômino inadimplente merece elogio. Acesso em 1 jan. 2025.

<sup>9</sup> Flávio Tartuce entendia que os arts. 1º a 27 foram revogados. **Direito Civil**. Direito das coisas. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 4. p. 353.

<sup>10</sup> SIMÃO, José Fernando e KAIRALLA, Marcello Uriel. Impossibilidade de Exclusão do Condômino Antissocial. **Revista Jurídica Luso-Brasileira**, v. 5, n. 3, p. 967-992, 2019. p. 972-973.

<sup>11</sup> Para aprofundamento das normas de vizinhança: PINTO, Felipe James Arruda. **Conflitos de vizinhança no direito civil contemporâneo**. 2018. Dissertação (Mestrado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2018.

De outro lado, prejudica o sossego o condômino que promove festas semanalmente, no período da madrugada, com alto som; prejudica a saúde dos demais o condômino que, por exemplo, recusa-se ao uso de máscara reiteradamente em pandemia, ou mesmo acumula lixo excessivo<sup>12</sup>; viola os bons costumes aquele que usa o imóvel como casa de prostituição.

Em qualquer cenário, a multa permaneceu como a única sanção civil (art. 1.336, §2º), assim como já era na Lei 4.591/64 (art. 10, §1º; em consonância com o art. 21).

No *caput* do art. 1.337, o legislador do CC/02 agravou a multa até o quádruplo (500%) do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais se há descumprimento reiterado dos deveres (legais ou previstos na convenção ou regimento), e desde que haja deliberação específica dos demais condôminos em assembleia.

Nesse âmbito, previu-se que o condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, sofre a sanção de multa (art. 1.337, parágrafo único). Neste caso mais grave, o valor da sanção sobe para o décuplo (1000% do valor da contribuição).

### **3 A TESE DA EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL**

Com base na sanção legal do art. 1.337, parágrafo único, do CC/02 foi construída a tese da exclusão do condômino antissocial. Majoritariamente, trata-se da perda involuntária da posse, isto é, da faculdade de usar a coisa ao possuidor, seja, ou não, proprietário; note-se que a sanção independe de se tratar de bem de família<sup>13</sup>.

Os demais direitos (faculdades, poderes, imunidades) se mantêm integralmente, como, no caso do proprietário, fruir (locar, emprestar, dar em usufruto), reaver (ajuizar medida contra esbulho de terceiros) ou dispor (alinear a terceiros, dar em garantia)<sup>14</sup>.

---

<sup>12</sup> Exemplos extraídos do Tribunal de Justiça de São Paulo: Apelação Cível 1046755-56.2023.8.26.0100; Relator Rodolfo Cesar Milano; 25ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 08/11/2024; Apelação Cível 1034539-34.2021.8.26.0100; Relator Pedro Baccarat; 36ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 15/02/2022.

<sup>13</sup> A tese, porém, abrange diferentes posições jurídicas, inclusive decorrentes de contratos (locação, comodato), embora nesses casos seja mais fácil a solução do problema.

<sup>14</sup> MORSELO, Marco Fábio. O condômino antissocial sob a perspectiva civil-constitucional. **Revista Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**, v. 109, p. 171-186, jan./dez.2014. p. 174.

São direitos do condômino usar, fruir e livremente dispor das suas unidades (art. 1.335, I, do CC/02), bem como usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores (art. 1.335, II, do CC/02).

Deve-se distinguir. A perda da posse do proprietário pode ocorrer por diversas razões jurídicas, com ou sem perda da propriedade; são exemplos as restrições provisórias da Lei 11.340/2006 (“Lei Maria da Penha”), sanções penais de perda do produto do crime (arts. 91 e 91-A do Código Penal), desapropriação por necessidade ou utilidade pública, e até mesmo expropriação sem indenização, onde forem localizadas culturas ilegais de plantas psicotrópicas ou a exploração de trabalho escravo. Todavia, não são sanções civis.

Diante disso, questiona-se: sem previsão legal, a convenção/regimento ou mesmo a assembleia condominial poderia suprir com outras sanções, até mesmo a exclusão do condômino antissocial? E, mesmo sem previsão alguma, poderia o juiz impô-las?

Na doutrina, há obras contrárias à tese. Marcelo Benacchio, Flávio Tartuce e José Fernando Simão, por exemplo, não admitiam a exclusão pelo sistema original do CC/02, embora possível *de lege ferenda*<sup>15</sup>. Nos tribunais, a resistência à exclusão também existia, em especial por ausência de previsão legal<sup>16</sup>, como no Tribunal de Justiça de São Paulo<sup>17</sup>.

Um primeiro argumento contrário é que o exercício do direito de propriedade, que abrange diversas faculdades (art. 1.228 do CC/02), é constitucionalmente garantido em cláusula pétrea (art. 5º, *caput*, XXII e XXIII, da Constituição Federal – CF/88); os casos excepcionais de desapropriação e expropriação são previstos na própria CF/88, dentre os quais não se encontra a exclusão.

Deve-se lembrar que se trata de sanção. Sendo assim, invoca-se o argumento de que seria indispensável a prévia e expressa cominação legal, conforme art. art. 5º, XXXIX, da

---

<sup>15</sup> BENACCHIO, Marcelo. In: NANNI, Giovanni Ettore (Coord.). **Comentários ao Código Civil: direito privado contemporâneo**. 1. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2019. p. 1708; TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**. Direito das coisas. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 4. p. 389-390; SIMÃO, José Fernando e KAIRALLA, Marcello Uriel. Impossibilidade de Exclusão do Condômino Antissocial. **Revista Jurídica Luso-Brasileira**, v. 5, n. 3, p. 967-992, 2019. p. 991.

<sup>16</sup> PINTO, Felipe James Arruda. **Conflitos de vizinhança no direito civil contemporâneo**. 2018. Dissertação (Mestrado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2018. p. 174.

<sup>17</sup> Como exemplos, podem ser citados os seguintes julgados: Apelação Cível 9204497-23.2000.8.26.0000; Relator Gilberto de Souza Moreira; 7ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 24/02/2010; Apelação Cível 9220040-22.2007.8.26.0000; Relator J.L. Mônaco da Silva; 5ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 16/01/2013; Apelação Cível 0202117-30.2007.8.26.0100; Relator Cesar Lacerda; 28ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 15/06/2018.

CF/88<sup>18</sup>, posto que cogitável *de lege ferenda*, desde que permitido o eventual retorno do condômino expulso, para evitar inadmissível pena perpétua (art. 5º, XLVII, b).

O cumprimento de deveres tem outros instrumentos de imposição além do art. 1.337, parágrafo único, do CC/02, que muitas vezes são esquecidos no debate do condômino antissocial. Um deles é a multa processual, ou *astreinte*, prevista no art. 536, §1º, do CPC para o cumprimento de decisão, medida que, em tese, não tem limites.

No Brasil, outra parte da doutrina admite a tese da expulsão. Nesse sentido, na V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, realizada ainda em 2012, foi aprovada a possibilidade no enunciado doutrinário 508:

Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, da CRFB e 1.228, § 1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2º, do CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal.

Como se nota do próprio enunciado e das suas justificativas, abriram espaço à tese da exclusão do condômino antissocial o aumento progressivo das limitações ao exercício do direito de propriedade no séc. XX, ressaltando-se a sua função social expressamente na CF/88, e a expansão da aplicação do abuso do direito, em decorrência da boa-fé objetiva.

Vale lembrar a Constituição de Weimar, de 1919, a qual dispunha no seu artigo 153.º (reproduzido no art. 14º/2 da posterior Lei Fundamental alemã de 1949): “A propriedade obriga (*Eigentum verpflichtet*). O seu uso deve operar igualmente no interesse comum”. O conteúdo do direito de propriedade sofre atualmente grandes limitações<sup>19</sup>.

A dificuldade nesse ponto é que a tese de exclusão tem apoio e opositores com fundamentos constitucionais. Mais uma vez, os princípios são usados retoricamente de lados opostos, como ocorre em outras discussões jurídicas contemporâneas.

---

<sup>18</sup> O tema guarda semelhanças teóricas com o repúdio da tese de danos punitivos (*punitive damages*) SERPA, Pedro Ricardo e. **Indenização punitiva**. 2011. Dissertação (Mestrado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011. p. 217-225.

<sup>19</sup> MENEZES CORDEIRO, Antônio. **Tratado de Direito Civil: XIII: Direitos Reais**, 1ª parte. São Paulo: Almedina Brasil, 2022. p. 442.

De qualquer modo, aos poucos, a possibilidade ganhou força no Brasil. Nos últimos cinco anos, cada vez mais, julgados do Tribunal de Justiça de São Paulo (maior tribunal em número de processos do país) acolhem a possibilidade de exclusão do condômino<sup>20</sup>.

Na redação originária do CC/02, o projeto previa que o comportamento antissocial era aquele que tornava “absolutamente insuportável a moradia dos demais possuidores ou a convivência com eles”<sup>21</sup>. A redação prevalecente é mais objetiva, embora seja inegável que a caracterização de “comportamento antissocial” seja um conceito jurídico indeterminado.

Isto guarda vantagens (adaptabilidade ao caso concreto) e desvantagens (insegurança jurídica). Não causa, porém, estranheza; só reflete o sistema aberto do CC/02.

A sanção é aplicada com base em interpretação analógica do art. 1.337, parágrafo único, do CC/02, mesmo sem previsão na convenção ou regimento. Além disso, a aprovação da exclusão em assembleia condominial é sempre necessária e deve ocorrer por quórum qualificado de três quartos dos condôminos<sup>22</sup>. Não bastam “abaixo-assinados”, notificações.

Do que se percebe pelos julgados, leva-se em conta, em especial, provas robustas sobre a reiteração e a gravidade do comportamento antissocial. A conjugação está no próprio suporte fático do art. 1.337, parágrafo único (“por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores”), que é norma de ordem pública, não pode ser alterada por convenção ou regulamento interno.

Aliás, a exigência relaciona-se com o próprio conceito de condômino antissocial. Não basta que a violação de deveres atinja apenas um ou alguns condôminos; é preciso que seja prejudicial à convivência coletiva. Por isso, a exclusão sem assembleia não é admitida.

Seguindo o mesmo raciocínio, não basta a) qualquer violação de deveres, ainda que reiterada; e b) que a violação seja grave em abstrato (como o uso de entorpecentes, por exemplo)<sup>23</sup>; este é qualitativo; aquele quantitativo.

---

<sup>20</sup> Foram analisados vinte e um acórdãos, pela busca no próprio *site* (por meio das palavras-chave “exclusão”, “expulsão”, “condômino antissocial” e “1.337”; e “exclusão”, “expulsão”, “condômino” e “antissocial”), de apelações julgadas entre janeiro de 2021 e dezembro de 2025. Dos vinte e um julgados, doze admitiram a expulsão. A maioria não admite pela falta de quórum qualificado.

<sup>21</sup> DABUS MALUF, Carlos Alberto. In: FIUZA, Ricardo (coord.). **Novo Código Civil Comentado**. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 1180.

<sup>22</sup> SÃO PAULO, Tribunal de Justiça; Apelação Cível 1001334-40.2023.8.26.0004; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/10/2024; Data de Registro: 11/10/2024.

<sup>23</sup> NERY, Rosa Maria de Andrade; NERY JÚNIOR, Nelson. **Instituições de direito civil**. Direitos patrimoniais e reais. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. v. 4. p. 339.

Um diz respeito à incompatibilidade de convivência com os demais, outro apenas de violações reiteradas, ainda que sem prejuízo da convivência coletiva. E, para a punição do condômino antissocial, o art. 1.337, parágrafo único, exige ambos. São violações de deveres (causa), que, no caso concreto, geram um problema de convívio com muitos condôminos (consequência).

A despeito do quanto extraído desses precedentes do Tribunal de Justiça de São Paulo, há ainda raros julgados unificadores nos Tribunais Superiores em razão do envolvimento frequente de matéria fática, que impede o conhecimento.

Sem disciplina legal ou precedentes vinculantes, há questões não respondidas.

Uma delas é a possibilidade de estabelecer outras sanções. Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery, por exemplo, sugerem que a convenção poderia prever progressivamente: a) advertências; b) multas; c) limitação de acesso de terceiros (visitantes); d) limitação de veículos, animais ou equipamentos (que causem excessiva perturbação do sossego); e) exclusão do condômino antissocial, até mesmo, em último caso, com a perda da propriedade, alternativa mais gravosa que os tribunais não costumam aceitar<sup>24</sup>.

Outra é a exclusão do devedor contumaz. No Superior Tribunal de Justiça, as questões foram indiretamente debatidas no âmbito do recurso especial 1.564.030/MG, julgado em 9/8/2016 (relator ministro Marco Aurélio Bellizze, terceira turma, DJe de 19/8/2016). Tratava-se da possibilidade de o regulamento interno prever a restrição de acesso à área comum a devedor de (despesas de) condomínio.

Como tese mais ampla, no entanto, no recurso especial, discutia-se a possibilidade de o condomínio impor sanções variadas, além da multa do CC/02 – ainda que, no caso, dentro do contexto específico da violação do dever de pagamento de contribuição condominial, e não de violação de deveres em geral.

No acórdão, o relator ministro Marco Aurélio Bellizze destacou que “o art. 1.334, IV, do Código Civil não confere à convenção condominial a discricionariedade ou, em seus dizeres, a soberania para impor, ao seu talante, as sanções aos condôminos faltosos”. Se nem sequer poderia proibir o acesso área comum, por lógica, tampouco poderia impor a exclusão, que é medida mais extrema. Pelo julgado, o devedor contumaz só é multado, e não excluído.

---

<sup>24</sup> **Código Civil comentado**. 12. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017. p. 1872.

#### **4 REFLEXÕES AOS PROJETOS DE LEI SOBRE A EXCLUSÃO DO CONDÔMINO**

Considerando o atual estado doutrinário e jurisprudencial, dificilmente a exclusão do condômino antissocial não será incluída na lei. Aliás, já há quatro projetos que buscam regradar o assunto, todos surgidos com a pandemia do COVID-19 (durante ou logo após).

Tramita na Câmara dos Deputados o PL n. 1448/2022, por meio do qual se busca acrescentar um §2º ao art. 1.337. Por sua clareza textual, vale abaixo a reprodução:

§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.

Há outro projeto também na Câmara, como alternativa, o PL 3051/2023, cuja principal diferença é o quórum (maioria absoluta dos condôminos, e não quatro quintos).

No Senado Federal, já tramitava o PL 616/2021, com três quartos. Neste, incluiu-se também um §3º ao artigo, para disciplinar o afastamento liminar do condômino, desde que provado exercício do direito de defesa perante a assembleia.

Mais recentemente, outra proposta constou no amplo projeto de reforma do CC/02, o PL 4/2025, do Senado Federal, que é mais amplo para reformar muitos dispositivos do CC/02.

De início, propôs-se a inclusão de dois parágrafos ao art. 1.337 do CC/02, que se tornariam o §2º e o §3º (o texto do atual parágrafo único seria o novo §1º e o *caput* atual seria mantido):

§2º Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, ulterior assembleia poderá deliberar por dois terços dos condôminos a exclusão do condômino antissocial, a ser efetivada mediante decisão judicial.

§3º Cessada a causa que deu ensejo à exclusão do condômino antissocial, o condômino poderá ser readmitido pelo mesmo quórum previsto no parágrafo anterior.

Na subcomissão específica de direito das coisas deste Projeto, composta, dentre outros, por Marco Aurélio Bezerra de Melo (autor do citado enunciado 508 do CJP), justificou-se que<sup>25</sup>:

---

<sup>25</sup> Disponível em Relatórios Parciais - Subcomissões da CJCODCIVIL - Atividade Legislativa - Senado Federal. Acesso em 11 fev. 2025.

A proposta visa a trazer para o ordenamento jurídico a possibilidade de exclusão do condômino antissocial, isto é, aquele que, na forma da lei, cria insuportabilidade de convivência (art. 1337, caput, CC) em casos de utilização perniciosa do bem a colocar em risco a comunidade condominial. Pela proposição, na forma do enunciado 508 do Conselho da Justiça Federal, o condômino não perderia a titularidade, mas o direito de utilizá-la. Esse expediente excepcional, frustradas as tentativas dissuasoras mediante conciliação, mediação ou até mesmo a coerção operada pela multa, será submetido à assembleia de condôminos com quórum qualificado de  $\frac{2}{3}$ , além da apreciação ao Poder Judiciário com as garantias inerentes ao devido processo legal como o direito ao contraditório e à ampla defesa. Há decisões judiciais nesse sentido no país e no direito comparado.

Ao revistar essa proposta inicial, todavia, a Relatoria-Geral apresentou mudanças e ampliou o tratamento do assunto. Do que mais importa, além de pontuais ajustes de textos: a) incluiu, em parágrafo autônomo, disposição sobre o devedor contumaz (§ 2º); b) disciplinou os critérios para definir a exclusão (gravidade das faltas e reiteração) (§ 5º); e c) buscou solucionar a hipótese de exclusão quando há mais de um morador (§ 6º). Ao final, esta é versão, da Relatoria-Geral, que prevaleceu, sem posteriores alterações:

Art. 1.337. O condômino, o possuidor ou o morador que não cumprem reiteradamente seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de dois terços dos condôminos presentes na assembleia, vir a ser constrangido a pagar multa correspondente a até cinco vezes o valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade e reiteração das faltas, independentemente das perdas e danos que se apurem.

§ 1º O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerarem incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente a dez vezes o valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, sem prejuízo das perdas e danos.

§ 2º As multas previstas neste dispositivo também se aplicam ao condômino que seja devedor contumaz.

§ 3º Verificando-se que a sanção pecuniária se mostrou ineficaz, ulterior assembleia poderá deliberar, por  $\frac{2}{3}$  dos condôminos presentes, pela exclusão do condômino antissocial, a ser efetivada mediante decisão judicial, que proíba o seu acesso à unidade autônoma e às dependências do condomínio.

§ 4º Cessada a causa que deu ensejo à exclusão do condômino antissocial, poderá este requerer seja readmitido, mediante o mesmo quórum de condôminos previsto no parágrafo anterior.

§ 5º As sanções previstas neste artigo serão fixadas, levando-se em consideração a gravidade das faltas cometidas e a sua reiteração, devendo ser garantido ao condômino o direito à ampla defesa perante a assembleia.

§ 6º Se os atos antissociais forem praticados por um dos membros da família do proprietário ou do titular de outro direito real do imóvel ou se praticado por apenas um dos moradores da unidade, somente sobre este recairá a sanção de proibição de acesso à unidade.

Em muitos aspectos, o dispositivo mantém a prática judiciária atual. Não define o *antissocial*, mantendo-se como um conceito indeterminado, a ser avaliado pelo juiz no caso concreto. Desse modo, as Convenções e Regimentos Internos possam fornecer critérios mais objetivos sobre o que se considera comportamento antissocial em determinado contexto.

A medida de exclusão permanece excepcionalíssima; somente ocorre em último caso, “se a sanção pecuniária se mostrou ineficaz”. É, ademais, aplicável independentemente de previsão específica em regramento do condomínio, como já é.

Pelo texto final aprovado, seguindo a doutrina e a jurisprudência mencionadas, o condômino não perderia a titularidade, mas a posse direta do bem, isto é, a proibição de acesso à unidade autônoma e às dependências do condomínio. Assim, manter-se-á, segundo o Projeto, a impossibilidade de alienação forçada.

A exclusão passa a ter um procedimento. Como é usual hoje, após descumprimentos reiterados (gerando multas anteriores), há deliberação de assembleia específica para aplicação da multa mais gravosa do *caput* do art. 1.337 (primeira etapa).

Somente se houver novo descumprimento (= se a sanção pecuniária se mostrou ineficaz), o condomínio pode realizar (nova) assembleia específica para deliberar sobre a exclusão, respeitada ampla defesa e contraditório do condômino antissocial (segunda etapa).

O quórum legal pode ser excessivamente reduzido no Projeto em contramão ao caráter excepcional da medida gravíssima. Atualmente, exige-se a aprovação de três quartos do total de condôminos, contados por cabeça (e não por fração ideal), para aplicar a multa, que é sanção menor, embora já aplicada por analogia à exclusão. O PL 1448/2022, ao disciplinar a exclusão, propôs quatro quintos do total, para evitar qualquer arbitrariedade.

No Projeto 4/2025, a subcomissão de direito das coisas havia reduzido o quórum para dois terços, embora considerasse (como é hoje) o total de condôminos. No texto final, todavia, prevaleceu dois terços dos condôminos presentes para a exclusão.

Com a inclusão desta expressão (“presentes”), passa a valer número de pessoas presentes no ato da votação, e não as quota-partes representadas, independentemente do tamanho do condomínio. Contando-se apenas os presentes, impede-se o voto por procuração.

Por outra perspectiva, não é difícil imaginar manipulações em pequenas assembleias, o que pode ser problemático. Se o condômino é populoso, contudo, a exigência do quórum total é realmente impraticável e o dispositivo perde operabilidade.

Trata-se, ademais, de questão de política legislativa, sobre a qual o debate é mais retórico do que dogmático. Não obstante, há razões para evitar a redução excessiva nos termos do Projeto 4/2025, e estabelecer um mínimo do total, em linha com o PL 1448/2022.

Aprofundando mais a questão, de um lado, o condômino antissocial pode usar sua influência com o síndico ou mesmo com outros proprietários (em um pequeno condomínio por exemplo) para impedir o avanço da sua exclusão mesmo em casos graves, preenchidos todos os demais requisitos para a exclusão. De outro, pode estar sujeito à perseguição.

Em qualquer cenário, porém, o controle judicial mitiga um pouco tais riscos de abuso, pois, havendo aprovação, por fim, caberá ao Judiciário a efetivação da exclusão, se não houver saída voluntária após a assembleia (terceira etapa).

A decisão judicial é indispensável, sob pena de haver até mesmo o crime de exercício arbitrário das próprias razões (art. 345 do Código Penal). Por outro lado, em casos extremos pode haver tutela judicial antecipada, com ampla defesa diferida.

Pela regra do Projeto, não há como excluir o condômino antes de decisão judicial, antes de aprovação em assembleia, ou de haver a aplicação da multa do *caput* do art. 1.337; somente sai após as três etapas. E esta ordem legal que deve ser seguida, não podendo ser alterada por convenção ou regimento interno do condomínio (ordem pública).

O rigor do procedimento se justifica, pois, a exclusão do condômino é excepcional. E por isto, defende-se, desde já, que o juiz pode (e deve) rever o mérito das violações do condômino; nisto, a assembleia não é soberana. Nesse sentido, conforme o §5º do art. 1.337 do Projeto, as sanções (de multa e principalmente de exclusão) serão fixadas levando-se em consideração a gravidade das faltas e a sua reiteração; por esse texto, o juiz terá controle.

Apesar dos avanços, há questões problemáticas diante dos textos do Projeto, que merecem mais aprofundamento e até mesmo alterações no Congresso Nacional. Dentre as muitas possíveis, para os fins delimitados deste artigo, duas questões práticas principais serão abordadas: a) a possibilidade de exclusão daquele que é devedor contumaz; e b) a operabilidade do §4º do art. 1.337, sobre a readmissão do condômino excluído.

O primeiro tema já é debatido na doutrina, e defendido por alguns poucos autores<sup>26</sup>, incluindo membros da comissão de reforma, como Nelson Rosenvald<sup>27</sup> e Mário Delgado<sup>28</sup>.

---

<sup>26</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo. Comentário ao art. 1.337 do Código Civil. In: PELUSO, Cezar (Coord.) **Código Civil Comentado**: doutrina e jurisprudência. 16ª ed. rev. e atual. Barueri: Manole, 2022. p. 1302.

<sup>27</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**. Direitos reais. 14. ed. São Paulo: Juspodium, 2018. v. 5. p. 804.

<sup>28</sup> DELGADO, Mário Luiz. É digna de aplausos decisão do STJ sobre condômino inadimplente e antissocial. **Revista Consultor Jurídico** de 21-11-2015. Disponível em: Mário Delgado: Decisão sobre condômino inadimplente merece elogio. Acesso em 1 jan. 2025.

Com o Projeto, poder-se-ia cogitar uma combinação dos §§2º e 3º do art. 1.337, para defender a punição ao devedor contumaz.

Em rigor, porém, o §2º do Projeto limita-se topográfica e textualmente à aplicação de multas: “As multas previstas neste dispositivo também se aplicam ao condômino que seja devedor contumaz”. A função é evitar dúvidas sobre *bis in idem* da multa punitiva com a multa moratória: pelo novo texto, será possível, pois a causa é distinta.

Quanto à questão proposta, não há tradição histórica no direito brasileiro para defender a exclusão do mero devedor contumaz. A proteção da posse de imóvel pelo devedor é tendência há décadas, tendo em vista as discussões sobre o bem de família (como, por exemplo, a súmula 364 do STJ).

No caso específico das sanções, basta analisar a doutrina sobre o art. 21 da Lei 4.591/1964, que apenas cogitava a multa, e não admitia a expulsão. No mesmo sentido, não muitos anos atrás, o STJ consignou que até mesmo a vedação de acesso e de utilização de qualquer área comum pelo condômino devedor e seus familiares, com o único e ilegítimo propósito de expor ostensivamente a condição de inadimplência perante o meio social em que residem, desborda dos ditames do princípio da dignidade humana<sup>29</sup>.

Se a jurisprudência não admite o menos gravoso (limitação às áreas comuns) por proteção à dignidade humana, por qual razão se admitiria o mais (exclusão do condômino)?

Ademais, tendo em conta a expansão recente de normas que tutelam o patrimônio mínimo (como, por exemplo, a recente Lei 14.181/2021, “Lei do Superendividamento”), parece um retrocesso permitir a exclusão do mero devedor de condomínio.

Vale notar que os três outros projetos sobre a exclusão do condômino não incluíram essa possibilidade extrema. É, até mesmo, questionável concluir que o fato de dever condomínio gere por si só, incompatibilidade de convivência até mesmo porque, na prática, os demais dificilmente sabem da situação financeira do devedor.

Por cautela, o §2º deve ser ainda mais claro para rejeitar expressamente qualquer possibilidade de exclusão do devedor contumaz, a fim de evitar futuras confusões e facilitar operabilidade no sistema. Para tanto, sugere-se o seguinte texto: “As multas previstas neste

---

<sup>29</sup> BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 1.564.030-MG, REsp 1.564.030-MG, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, julgado em 9/8/2016, DJe 19/8/2016.

dispositivo também se aplicam ao condômino que seja devedor contumaz, sem possibilidade da exclusão do §3º por este único motivo”.

Por fim, a segunda questão é a operabilidade do §4º do art. 1.337 proposto, sobre a readmissão do condômino excluído. O texto prevê que “cessada a causa que deu ensejo à exclusão do condômino antissocial, poderá este requerer seja readmitido, mediante o mesmo quórum de condôminos previsto no parágrafo anterior”.

Tendo em vista que a causa é necessariamente a violação reiterada de deveres que tornaram a convivência condominial incompatível parece que, por óbvio, a causa cessará com a exclusão. Portanto, esse critério para o retorno não parece ser útil.

Além disso, questiona-se: o condomínio tem discricionariedade por votação para readmitir, ou não, o condômino excluído? Ou, se já houver cessado a causa, o condômino pode ajuizar ação para retornar?

A parte final do dispositivo parece sugerir que o retorno depende de voto. Em certo sentido, isto significa que a cessação da causa (prevista no início do dispositivo) é irrelevante, pois o verbo “poderá” a torna inútil. Pelo texto, dependerá exclusivamente da assembleia, que pode até mesmo estabelecer, na prática, uma pena perpétua.

Nos termos propostos pelo Projeto, o §4º traz dúvidas se efetivamente prevê um direito de readmissão ao condômino. Pelo contrário. Impõe um estranho procedimento para o seu retorno (a votação), que depende burocraticamente da assembleia (vontade privada).

A grande questão é se essa votação se sujeitará ao controle judicial. O dispositivo proposto é silente, e parece se inclinar à resposta negativa; novamente, tudo dependerá da assembleia, que avaliará com discricionariedade a readmissão do condômino excluído.

Se, por outra perspectiva, a votação se sujeitar ao controle judicial, cabe questionar: qual critério o juiz usará para avaliar a readmissão? Bastará a cessação da causa? Ou demais circunstâncias serão relevantes, como a aprovação do condomínio, a permanência ou a saída dos condôminos anteriormente envolvidos nos problemas, prova de arrependimento ou mesmo reabilitação social do condômino?

Talvez seria melhor que o texto afirmasse que “o condômino excluído poderá ser readmitido judicialmente, cessada a incompatibilidade de convivência”. Assim, evitar-se-ão perseguições injustas, que podem ocorrer tanto na aplicação da sanção, quanto após.

## CONCLUSÕES

Ainda há muito que se debater sobre a exclusão do condômino antissocial.

A perspectiva histórica-legislativa ensina que a sanção civil da exclusão é resultado de um processo de crescimento de limites e de restrições ao exercício dos direitos vinculados à propriedade, especialmente no âmbito mais conflituoso do condomínio edilício (e configurações similares).

Nesse tema, ainda há várias questões abertas, inclusive pela ausência de previsão legal e precedentes vinculativos claros dos Tribunais Superiores (especialmente STJ). Por isso, a importância de o legislador trazer maior detalhes, para maior segurança jurídica e respaldo à atuação já existente de muitos condomínios; nesse ponto, andou bem o Projeto de Lei n. 4/25, do Senado Federal.

A partir de breve análise do art. 1.337, apesar dos avanços, confirma-se a hipótese tendo em vista problemas em três aspectos: a) os textos dos §§2º e 3º podem levar à (questionável) expulsão do condômino que é apenas devedor contumaz; b) o quórum legal foi excessivamente reduzido, o que facilita manipulações e abusos; e c) não há clareza sobre a operabilidade do §4º do art. 1.337, sobre a readmissão do condômino excluído.

Para superar essas questões, como sugestões, propõe-se, em primeiro lugar, impedir expressamente a possibilidade de excluir o devedor contumaz (§2º): “As multas previstas neste dispositivo também se aplicam ao condômino que seja devedor contumaz, sem possibilidade da exclusão do §3º por este único motivo”.

Além disso, estabelecer, para a votação de exclusão, o quórum de estabelecer dois terços “dos condôminos totais”, e não apenas “dos presentes” (§3º). Por fim, prever que “o condômino excluído poderá ser readmitido judicialmente, cessada a incompatibilidade de convivência” (§4º).

## BIBLIOGRAFIA DOUTRINÁRIA

BENACCHIO, Marcelo. In: NANNI, Giovanni Ettore (Coord.). **Comentários ao Código Civil: direito privado contemporâneo**. 1. ed. São Paulo: Saraivajur, 2019.

DABUS MALUF, Carlos Alberto. In: FIUZA, Ricardo (coord.). **Novo Código Civil Comentado**. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 1180.,

DELGADO, Mário Luiz. É digna de aplausos decisão do STJ sobre condômino inadimplente e antissocial. **Revista Consultor Jurídico** de 21-11-2015. Disponível em: Mário Delgado: Decisão sobre condômino inadimplente merece elogio. Acesso em 1 jan. 2025.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**. Direitos reais. 14. ed. São Paulo: Juspodium, 2018. v. 5

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Comentário ao art. 1.337 do Código Civil. In: PELUSO, Cezar (Coord.) **Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência**. 16. ed. Barueri: Manole, 2022.

MENEZES CORDEIRO, Antônio. **Tratado de Direito Civil: XIII, Direitos Reais**, 1ª parte. São Paulo: Almedina Brasil, 2022.

MORSELO, Marco Fábio. O condômino antissocial sob a perspectiva civil-constitucional. **Revista Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**, São Paulo, v. 109, p. 171-186, jan./dez.2014.

NERY, Rosa Maria de Andrade; NERY JÚNIOR, Nelson. **Instituições de direito civil**. Direitos patrimoniais e reais. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. v. 4. p. 339.

\_\_\_\_. **Código Civil comentado**. 12. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017. p. 1872.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1983.

PINTO, Felipe James Arruda. **Conflitos de vizinhança no direito civil contemporâneo**. 2018. Dissertação (Mestrado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2018.

SERPA, Pedro Ricardo e. **Indenização punitiva**. 2011. Dissertação (Mestrado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011. p. 217-225.

SIMÃO, José Fernando e KAIRALLA, Marcello Uriel. Impossibilidade de Exclusão do Condômino Antissocial. **Revista Jurídica Luso-Brasileira**, v. 5, n. 3, p. 967-992, 2019.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**. Direito das coisas. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 4. p. 353.

VEIGA, Edison. Guinle, o 1º arranha-céu de SP, é restaurado. **ESTADÃO** [online]. São Paulo, 14/04/2011. Disponível em: Guinle, o 1º arranha-céu de SP, é restaurado - Estadão. Acesso em: 25/01/2025.

JULGADOS CITADOS

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 1.365.279-SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 25/8/2015, DJe 29/9/2015.

\_\_\_\_; Recurso Especial 1.564.030-MG , REsp 1.564.030-MG, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 9/8/2016, DJe 19/8/2016.

SÃO PAULO, Tribunal de Justiça; Apelação Cível 1029307-52.2018.8.26.0001; Rel. L. G. Costa Wagner; 34ª Câmara de Direito Privado; julgado em 26/01/2021.

\_\_\_\_; Apelação Cível 1006813-60.2017.8.26.0477; Rel. Antônio Nascimento; 26ª Câmara de Direito Privado; julgado em 19/07/2024.

\_\_\_\_; Apelação Cível 1001334-40.2023.8.26.0004; Rel. Carlos Dias Motta; 26ª Câmara de Direito Privado; julgado em 11/10/2024.

\_\_\_\_; Apelação Cível 9204497-23.2000.8.26.0000; Rel. Gilberto de Souza Moreira; 7ª Câmara de Direito Privado; julgado em 24/02/2010.

\_\_\_\_; Apelação Cível 9220040-22.2007.8.26.0000; Rel. J.L. Mônaco da Silva; 5ª Câmara de Direito Privado; julgado em 16/01/2013.

\_\_\_\_; Apelação Cível 0202117-30.2007.8.26.0100; Rel. Cesar Lacerda; 28ª Câmara de Direito Privado; julgado em 15/06/2018.

\_\_\_\_; Apelação Cível 1046755-56.2023.8.26.0100; Rel. Rodolfo Cesar Milano; 25ª Câmara de Direito Privado; julgado em 08/11/2024.

\_\_\_\_; Apelação Cível 1034539-34.2021.8.26.0100; Rel. Pedro Baccarat; 36ª Câmara de Direito Privado; julgado em 15/02/2022.