

17/ 4/ 2003 - CONDÔMINO ANTI-SOCIAL

ARTIGO 1.337 – CÓDIGO CIVIL

AUTOR – JOÃO PAULO ROSSI PASCHOAL OAB/SP 153.841 (Depto. Jurídico SECOVI-SP)

Ref.: Multa aplicável ao condômino anti-social.

O legislador do novo Código Civil foi prolixo em utilizar as chamadas cláusulas abertas, isto é, termos vagos e abstratos que demandarão construção doutrinária e jurisprudencial que delineie seu real significado e delimite sua extensão.

E o art. 1.337 do novo Código Civil é recheado de cláusulas abertas: “reiteradamente”, “gravidade das faltas”, “reiterado comportamento anti-social”, “incompatibilidade de convivência”.

Analisando especificamente o art. 1.337, parágrafo único, do novo Código Civil, conclui-se que o dispositivo faculta que o síndico aplique multa ao condômino ou ao possuidor de reiterado comportamento anti-social, limitado a dez vezes o valor da contribuição para as despesas condominiais, independentemente de sua previsão na Convenção ou de prévia deliberação assemblear dos demais condôminos. A medida tem caráter excepcional, devendo ser utilizada com muita cautela, apenas quando presente situação de extrema gravidade no âmbito do condomínio, em que haja urgência da repressão para se preservar a vida, a integridade física ou assegurar a convivência comum.

Vale frisar, não basta que a conduta seja “anti-social”, isto é, hábil a causar profundo desgosto, mal-estar ou constrangimento coletivo. Além disso, deve haver uma reiteração da prática faltosa.

Como exemplos podem ser relacionados: alterações estruturais amplas, idôneas a colocar em risco a saúde da edificação e segurança de seus habitantes; manutenção de casa de tolerância na unidade autônoma; atentado violento ao pudor; deficiência mental que traga riscos aos condôminos; vida sexual escandalosa; exercício de atividade profissional nociva em imóvel residencial; república de estudantes; superuso da unidade autônoma; toxicomania; brigas ruidosas e constantes; guarda de animais em condições incompatíveis com a habitação humana etc...