

# A lei e o condômino anti-social

SANDRA MARA S. VILELA (\*)

Uma das piores situações enfrentadas por um condomínio, diz respeito àqueles condôminos anti-sociais, que desrespeitam as regras de convivência e ignoram os direitos de vizinhança. O desvio de conduta é prejudicial ao sossego e à tranqüilidade dos demais condôminos, agravando-se nos tempos modernos. A mídia tem noticiado constantes casos de agressões, violência, uso de drogas e outras atitudes repudiáveis que ocorrem nos condomínios. E a lei, o que diz sobre este tipo de comportamento?

Nosso instituto jurídico infelizmente não permite, ao contrário de outros países como a Argentina, Suíça, Bélgica e Alemanha, a expulsão do condômino, cujo comportamento anti-social é incompatível com a convivência dos demais moradores. Essa restrição torna mais difícil que atitudes prejudiciais à coletividade sejam coibidos, transformando, às vezes, a vida dos demais moradores num verdadeiro inferno. Como identificar o comportamento anti-social? Não seria complexo e gerador de dúvidas?

Acreditamos que não, pois desde que tenhamos a concepção do que seja um "homem comum", o comportamento mediano de uma pessoa normal, que não prejudica os demais dentro de um condomínio, torna-se possível identificar o "homem anti-social". Ademais, não seria possível ou tampouco prudente arrolarmos uma lista de condutas anti-sociais, pois elas podem variar de condomínio para condomínio, sofrendo as influências da região onde se situa, o tipo de ocupação e inclusive o nível cultural e socioeconômico dos condôminos. Todos esses fatores em conjunto são capazes de influenciar e determinar uma conduta anti-social.

Entretanto, agora com a lei

10.406/02 (novo Código Civil), o condômino ou possuidor anti-social, cujo comportamento reiterado gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar uma multa equivalente a dez vezes o valor atribuído à contribuição para as despesas de condomínio. Já o artigo 1.336 do mesmo dispositivo legal possibilita que os condôminos insiram na convenção multa de até cinco vezes o valor da taxa de condomínio, para o condômino que realizar obras que comprometam a segurança da edificação, altere a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias internas e que utilizem sua unidade de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança, ou aos bons costumes.

Caberá à convenção estabelecer a graduação dessas multas, podendo especificar os casos e condições para aplicação das mesmas e a possibilidade de defesa para evitar a aplicação abusiva da penalidade. Dessa forma, as convenções existentes deverão ser rerratificadas, a fim de conterem normas claras e eficazes, com o objetivo de coibir esse tipo de situação. É um ditado popular de grande veracidade, mas que serve para ilustrar o caso: "ninguém gosta de mexer no bolso" e uma multa no importe da estabelecida pela lei penalizará o infrator. Entretanto, nos edifícios onde a taxa de condomínio é de pequeno valor ou se o condômino infrator possui ótima condição financeira, a aplicação da multa de cinco ou dez vezes a taxa condominial não será suficiente para inibir a conduta irregular. Nesse caso caberá ao condomínio postular uma ação judicial de preceito cominatório buscando a aplicação de uma pesada multa diária, cobrável até que o infrator pare de praticar o ato irregular.

É importante ressaltar que, para obter a punição do condômino infrator, alguns requisitos

precisam ser preenchidos. Em primeiro lugar, tem que observar e respeitar os casos previstos pela lei ou convenção, bem como comprovar a reincidência em determinadas situações. Assim será possível considerar várias situações para aplicação da multa, tais como: desenvolvimento de atividade ilícita, barulho excessivo, maltrato às pessoas que moram ou trabalham no condomínio, uso indevido das áreas comuns e das garagens etc.

Ainda é necessário que tudo seja documentado de forma jurídica e todas as decisões sejam tomadas em assembléia, respeitando o *quorum* ou a norma estabelecida na convenção, evitando, dessa forma, qualquer nulidade na decisão e, conseqüentemente, problemas que poderão anular a multa. As testemunhas também são provas importantes nos casos de conduta anti-social.

Por fim, é certo que as alterações das convenções motivadas pelo novo Código Civil comportarão discussões e polêmicas ao longo dos próximos anos. Enquanto isso, até que se firme a jurisprudência nos tribunais superiores, as demandas judiciais tendem a abarrotar o Judiciário, uma vez que o novo Código Civil deixa margens para interpretações dúbias, além, obviamente, de trazer um caráter subjetivo à matéria ora tratada. Caberá ao especialista na complexidade jurídica que envolve direitos de vizinhança nos condomínios redigir a convenção de forma a eliminar dúvidas, possibilitando a aplicação eficaz de suas normas.

Indiscutivelmente, o novo Código Civil evoluiu no aspecto da punição do condômino anti-social, criando para o condomínio maiores poderes para coibir atitudes desregradas e prejudiciais ao convívio saudável de pessoas que buscam no seu lar ou trabalho a paz e a tranqüilidade.

(\*) Advogada da Caixa Imobiliária.