



## AS LIMITAÇÕES IMPOSTAS A PROPRIETÁRIOS CONDÔMINOS FACE AO PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.

Marcel Ghisleni<sup>1</sup>

**Palavras-chave:** condomínio; Função social; Convenção; Propriedade;

O direito de propriedade encontra restrições na vida em condomínio por imposição ao princípio da função social. O proprietário de imóvel em condomínio está sujeito a uma série de regras criadas com o escopo de garantir os direitos e obrigações de condôminos decorrentes do bom convívio em coletividade. Assim, há restrição de usar a propriedade em sua plenitude, diante das normas previstas em convenção e regimentos condominiais.

O princípio da função social da propriedade encontra-se estampado na Constituição Federal nos artigos 5º, XXII a XXXI, que versa sobre direitos e garantias individuais, e no art. 170, II e III, que trata da ordem econômica. O inciso XXII estabelece que *é garantido o direito de propriedade*, enquanto o inciso XXIII aponta que *a propriedade atenderá a sua função social*. Já o inciso II e III do artigo 170 estabelece que a propriedade privada e sua função social estão inseridos nos princípios gerais da atividade econômica. Dessa forma, a legislação constitucional impõe a valorização do interesse social em detrimento a interesses individuais a fim de evitar a subutilização da propriedade.

Ainda, no campo infraconstitucional, o art. 1228 do CC, “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha” (BRASIL, 2002). Em contrapartida, o §1º do referido artigo, estabelece que

Art. 1228. [...]

§1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam

---

<sup>1</sup> Especialista em Direito do trabalho e previdenciário pela Universidade de Santa Cruz do Sul - UNISC. Graduado em Direito pela Universidade de Santa Cruz do Sul – UNISC. E-mail: marcel@ghisleniadv.com.br



preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

Ao encontro disso, agora entrando na seara direito condominial, a compra de um imóvel em condomínio traz consigo deveres inerentes ao cumprimento da função social da propriedade, que limitam a posse de maneira integral, em prol do bom convívio entre condôminos. As regras são impositivas e devem ser respeitadas, desde a proibição, por exemplo, da mudança na fachada, até a impossibilidade de locação através do sistema Airbnb e plataformas similares. O direito à propriedade não se revela absoluto em face de tais limitações.

A iniciar por julgado recente (*Resp* 1819075, 2021) do STJ que impôs a impossibilidade de o condômino residencial locar seu imóvel por plataformas digitais como o *Airbnb*. A restrição ao uso da propriedade se revelou evidente, pois, no caso, o dono do imóvel restou impedido de gozar dos frutos da propriedade, isso em nome da harmonia coletiva, fim de evitar o insossego e manter a rotina do espaço residencial, bem como, prezar pela segurança dos moradores. Desse modo, tal medida atende a função social da propriedade em condomínio, garantindo o direito constitucional previamente estabelecido.

Assim delineou o Superior Tribunal de Justiça (STJ) na ementa do referido *Resp*:

[...] 7. O direito de o proprietário condômino usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, nos termos dos arts. 1.228 e 1.335 do Código Civil de 2002 e 19 da Lei 4.591/64, deve harmonizar-se com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no Condomínio, de acordo com as razoáveis limitações aprovadas pela maioria de condôminos, pois são limitações concernentes à natureza da propriedade privada em regime de condomínio edilício. [...] (ARAÚJO, RAUL, Ministro Relator, 2020, *Resp* 1819075)

Na mesma linha, há demais restrições ao condômino como a impossibilidade de modificar a fachada do seu imóvel, na forma do que



estabelece o artigo 1.336 do CC, “São deveres do condômino: III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas” (BRASIL, 2002), além de prever a realização obrigatórias de obras seguras que não comprometam a segurança da edificação (Art. 1.336, Inc. III, CC, Brasil, 2002).

O ponto crucial previsto na legislação infraconstitucional que aborda de maneira acintosa o princípio da função social da propriedade se encontra na proibição de utilizar o imóvel de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes, isso na órbita condominial, além de dar a destinação correta à moradia residencial. Tais ditames encontram-se estampados no suprarreferido artigo em seu inc. IV, “IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.” (BRASIL, 2002).

No que concerne à destinação, estará pré-fixada em convenção condominial. O proprietário não poderá conferir destinação diversa à prevista no ato constitutivo do condomínio, como por exemplo, edificar um estabelecimento comercial em área estritamente residencial, ou construir uma simples “tenda” para venda de produtos diversos, porquanto desvirtuaria a finalidade do condomínio, aumentando, inclusive, a insegurança no local, face a presença de pessoas estranhas transitando no ambiente condominial à procura dos ditos produtos.

Ademais, o uso da propriedade deve ser seguro, sossegado e salubre. O respeito ao terceiro e a adoção da política da boa vizinhança deve ser aplicado para a manutenção de bom relacionamento entre condôminos. Não é razoável, por exemplo, a realização de eventos desmesurados com desordem entre visitantes e condôminos, ou seja, com algazarra, som alto e desrespeito ao direito do vizinho. Tal conduta não se coaduna com os bons costumes e mostra que, de fato, se revela imperiosa a fixação de limites ao uso da propriedade;

Sobre isso diz Rizzardo (2019, p.151):



Constitui obrigação relevante a obediência a regras de educação, de bom comportamento, de conduta ponderada, de higiene e limpeza, de postura moral e outras precauções no modo de agir e se portar, de sorte a criar um ambiente de tranquilidade e harmonia, sem atritos e percalços. Assim, o procedimento dos condôminos e moradores terá em conta o relacionamento educado, pacífico, conveniente, especialmente no que se refere ao uso de aparelho de som ou música nos apartamentos e no salão de festas, à presença de animais inconvenientes especialmente em áreas comuns, ao depósito de resíduos, à utilização de sacadas, aos atritos internos e familiares, ao uso de bens e substância inconvenientes. (RIZZARDO, 2019, p. 151)

As disposições legais constitucionais e infraconstitucionais, princípios, doutrinas e jurisprudência dão conta de que a função social da propriedade denota fundamento decisivo na resolução de eventuais conflitos em relações condominiais, mormente porque limita o uso e gozo do imóvel atentando-se ao interesse coletivo e não somente ao individual.

Por fim, nesse sentido, a convenção do condomínio e regimento interno são os instrumentos balizadores que regulamentam a propriedade privada e a aplicação de sua função social no âmbito interno, utilizando-a em consonância com os objetivos sociais e garantindo que o exercício deste direito não seja prejudicial ao bem coletivo.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição Federal**. Brasília, 1988.

BRASIL. Lei 10.406/2002. **Código Civil**. Brasília, 2002.

BRASÍLIA. Superior Tribunal de Justiça. **Resp 1819075**. Relator: Raul Araújo.

Disponível em:

<https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&termo=REsp%201819075>. Acesso em:

25/10/2021.



RIZZARDO, Arnaldo; **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**, 2019.  
Rio de Janeiro/RJ. Editora: Forense. 7.º Edição.