

# FUNDAMENTOS PARA A MANUTENÇÃO DA ORDEM: A POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DE MORADOR SOCIOPATA DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO À LUZ DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Fabício Wloch<sup>1</sup>

**Sumário:** Introdução; 1. Aspectos legais do direito de propriedade; 2. Condomínio edilício e direito de vizinhança; 3. Solução infraconstitucional; 4. Solução constitucional: função social da propriedade e dignidade da pessoa humana; 5. Direitos fundamentais aplicam-se às relações privadas; 6. Possibilidades de ação concreta; Conclusão.

## Resumo

Trata-se de artigo científico investigando a possibilidade de expulsão de morador sociopata de condomínio edilício. A convenção do condomínio e o seu regimento interno não podem interferir na propriedade, devendo reger apenas as relações sociais nas

---

1 *Mestrando do Curso de Pós-Graduação stricto sensu em Ciência Jurídica – Programa de Mestrado Acadêmico em Ciência Jurídica da Univali. E-mail: fw9450@tj.sc.gov.br.*

partes comuns do prédio. O Código Civil Brasileiro prevê unicamente cominação de multa, bem como possibilidade de pedido de indenização. A Constituição da República Federativa do Brasil, por sua vez, condiciona o exercício do direito de propriedade a sua função social. Defende-se que a função social da propriedade, *in casu* urbana, não é só a obediência ao plano diretor da cidade, mas inclui a observância por parte do dono da não promoção de prejuízo a outros bens, ou seja, boa qualidade de vida e justiça social. Utilizar a propriedade nocivamente implica ofensa à dignidade da pessoa humana. Tal fundamento da República Federativa do Brasil deve prevalecer quando em confronto com o direito de propriedade, ensejando a privação da propriedade de morador que não colabora para a boa convivência num condomínio edilício.

## Palavras-chave

Propriedade – Condomínio – Morador anti-social – Função social – Dignidade da pessoa humana.

## Introdução

Trata o presente artigo de analisar a possibilidade de limitação da propriedade de morador anti-social de apartamento que traga perturbação ao condomínio edilício, ante o direito fundamental de propriedade, ao fundamento da República Federativa do Brasil da dignidade da pessoa humana e ao princípio constitucional da função social da propriedade.

Em caso de proprietário de apartamento que cause embaraço à tranquilidade e à boa convivência coletiva no condomínio de apartamentos, surge a altercação a respeito da possibilidade de sua expulsão ou limitação de seu acesso ao edifício em prol do interesse coletivo.

A importância do presente tema está em encontrar uma solução jurídica para os condomínios que têm moradores sociopatias, que tumultuam e molestam a harmonia das relações interpessoais daquela comunidade pacífica, e se vêem “de mãos atadas”, a não ser a reparação civil ou cominação de multa.

Parte-se da hipótese de que, mesmo que a propriedade seja um direito fundamental, a má conduta do seu titular em um condo-

mínio edílicio, tendente a alterar a paz da coletividade, espanca o fundamento maior da própria República Federativa do Brasil, o da dignidade da pessoa humana, e não faz cumprir a sua função social.

No que se refere ao procedimento metodológico adotado, este trabalho concentrou-se na área de Direito e Estado, no ramo de Direito Civil e Constitucional, versando o tema por meio de pesquisa bibliográfica, documental com legislação pertinente, utilizando-se o método dedutivo<sup>2</sup>.

## 1. Aspectos legais do direito de propriedade

Com a tomada do poder pela burguesia, na Revolução Francesa em 1789, a propriedade passa a ocupar espaço entre os direitos fundamentais, juntamente com a vida e a liberdade, conforme deixou expressa a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão.

No Brasil, atualmente, o direito de propriedade vem previsto no art. 5º, XXII, da Constituição da República Federativa do Brasil:

“Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...] XXII — é garantido o direito de propriedade”.

A propriedade, no Brasil, é um direito fundamental, este entendido, nas palavras de Paulo Márcio Cruz<sup>3</sup>, como “os direitos e liberdades constitucionalmente protegidos, por meio de instrumentos estabelecidos pela própria Constituição”. Ou, segundo José Afonso da Silva<sup>4</sup>, direitos fundamentais referem-se “a princípios que resumem a concepção do mundo e informam a ideologia po-

---

2 PASOLD, César Luiz. *Prática da pesquisa jurídica*: idéias e ferramentas úteis para o pesquisador do direito. 8. ed., Florianópolis: OAB/SC, 2003, p. 104.

3 CRUZ, Paulo Márcio. *Fundamentos do Direito Constitucional*. Curitiba: Juruá, 2001, p. 133.

4 SILVA, José Afonso da. *Curso de direito constitucional positivo*. 22. ed., São Paulo: Malheiros, p. 178.

lítica de cada ordenamento jurídico, é reservada para designar, no nível do direito positivo, aquelas prerrogativas e instituições que ele concretiza em garantias de uma convivência digna, livre e igual de todas as pessoas”.

Na legislação infraconstitucional brasileira, a propriedade tem regulação importante no Código Civil (CC – Lei Ordinária Federal n. 10.406, de 10-1-2002). O art. 1.225, I, do CC classifica a propriedade como direito real e o art.1.228 do mesmo diploma legal estabelece: “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”.

## 2. Condomínio edilício e direito de vizinhança

É sabido que, na época atual, é comum a vida de uma família inteira se desenrolar num edifício, um condomínio edilício. Seja pela comodidade, seja pelo preço do imóvel, pais de família preferem estabelecer sua prole em unidades habitacionais, chamadas apartamentos, no centro das cidades, próximo de escolas, *shopping centers*, universidades, enfim, lugares que facilitam o deslocamento e movimentam a vida social.

Condomínio, na linguagem do Direito Civil, segundo De Plácido e Silva<sup>5</sup>, “significa o direito simultâneo tido por várias pessoas sobre o mesmo objeto, incidindo tal direito não em uma parte determinada, mas num quinhão ideal, atribuído segundo a força do direito próprio de cada pessoa”.

Especificamente sobre o condomínio em edifício de apartamentos, Maria Helena Diniz<sup>6</sup> ensina que “é uma mistura de propriedade individual e condomínio, caracterizando-se juridicamente pela justaposição de propriedades distintas e exclusivas ao lado do condomínio de partes do edifício forçosamente comuns, como o solo em que está construído o prédio, suas fundações, pilastras, área de lazer, vestibulos, pórticos, escadas, elevadores, corredo-

---

5 SILVA, de Plácido e. *Vocabulário jurídico*. 23. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 337.

6 DINIZ, Maria Helena. *Dicionário jurídico*. vol.1. São Paulo: Saraiva, 1998, p. 748.

res, pátios, jardim, porão, aquecimento central, morada do zelador etc. Cada proprietário de fração autônoma (apartamento, sala de utilização profissional, garagem) pode usar livremente das partes comuns, atendendo à sua destinação e não prejudicando da comunhão”.

O Código Civil Brasileiro prescreve no art. 1.531 que “pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos”.

As partes de propriedade exclusiva são os chamados apartamentos, unidades habitacionais ou imobiliárias. Vilson Rodrigues Alves<sup>7</sup> diz que esse tipo de comunhão de edificação chama-se comunhão *pro diviso*, e sob a ótica do uso subdivide-se em (a) comunhão de uso de parte, referindo-se aos apartamentos, e (b) comunhão de uso *pro parte*, referindo-se às partes de propriedade comum dos condôminos.

No tocante às relações entre os moradores de um edifício, segundo Vilson Rodrigues Alves<sup>8</sup>, “em se tratando de uso de parte, há incidência de regras jurídicas relativas às relações de vizinhança; e com a aplicação delas é que se compõem os conflitos havidos. No que se refere ao uso *pro parte*, todos os conflitos existentes se solucionam com as regras jurídicas do condomínio, porquanto nesta hipótese são eles, antes de vizinhos, condôminos”.

Então, as normas jurídicas – entendidas à luz de Robert Alexy<sup>9</sup> – a serem aplicadas em conflitos decorrentes dos apartamentos são as atinentes à vizinhança. E nos conflitos oriundos das partes comuns do edifício valem as normas internas do condomínio.

Ressalta-se, todavia, os dizeres do art. 1.228, §§ 1º e 2º, do Código Civil Brasileiro:

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

---

7 ALVES, Vilson Rodrigues. *Uso nocivo da propriedade*. São Paulo: RT, 1992, p. 281.

8 ALVES, Vilson Rodrigues. *Ob. cit.*, p. 293-294.

9 ALEXY, Robert. *Teoría de los derechos fundamentales*. Madrid: Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, 2002.

que sejam 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.

“§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem”.

Posto isso, pergunta-se: em caso de problemas com morador sociopata – entendido como aquele anti-social, que faz barulho arrastando móveis, anda com trajes íntimos pelos corredores do edifício, estaciona seu veículo trancando outros, faz uso de substância entorpecente no edifício, mesmo após ter sido repreendido pelos moradores – qual a solução para essa coletividade que tem o único objetivo de viver bem, com sossego e tranqüilidade? É possível promover a expulsão do morador do edifício?

### 3. Solução infraconstitucional

No caso do problema acima levantado, percebe-se que envolve questão de ordem tanto relacionada com os apartamentos, como também com as partes comuns. Se o morador faz uso de cânhamo dentro de seu apartamento ouvindo som alto, perturba a coletividade mesmo utilizando sua unidade habitacional exclusiva. Se perambula vestindo trajes íntimos pelos corredores ou tranca os veículos de outros moradores, faz uso da parte comum. De qualquer forma usa irregularmente a propriedade, seja da parte exclusiva ou da comum, tirando a tranqüilidade dos demais moradores.

Vilson Rodrigues Alves<sup>10</sup> lembra que “os vizinhos, na comunidade *pro diviso* em edifício de apartamentos, não são livres, como se dá entre os vizinhos de dois edifícios ou de edifícios sem serviços e despesas comuns, e sim ligados. [...] Há entre eles contigüidade, tendo-se em conta os lados, o acima e o abaixo enquanto a proximidade quanto aos não-contíguos se mostra mais estreita do que a relativa aos vizinhos não-comunheiros.

---

10 ALVES, Wilson Rodrigues. Ob. cit., p. 282.

“Assim, na comunhão *pro diviso* em espécie, cada usuário pode exercer o poder contido no direito de domínio, núcleo positivo e, coextensivamente, impedir o atingimento à própria incolumidade físico-psíquica, núcleo negativo, dentro das ‘normas de boa vizinhança’ [...]”.

E ressalta lapidarmente sobre o uso maléfico da propriedade: “O mau uso da propriedade no condomínio em edifício exterioriza-se no que prejudica a saúde, o sossego e a segurança pessoal dos comunheiros, no que viola a segurança material do prédio, no que prejudica a arquitetura e o estilo do edifício e no que afronta a unidade senhorial, estética e de destino do prédio de apartamento”<sup>11</sup>.

Atente-se que não está a se falar aqui de meros incômodos que todos que se sujeitam a dividir propriedade devem tolerar. Trata-se de perturbação repetida e constante de morador que não faz a menor questão de se adequar à vida coletiva necessária num edifício. O que é nocivo, no uso da propriedade em comunhão, diga-se em um condomínio edilício, é o que o é no uso da propriedade fora da comunhão, com as definições pertinentes, quais sejam, um nível de tolerabilidade maior, mas não ilimitado.

Por isso mesmo, é o caso de uso nocivo da propriedade, pela perturbação do sossego, arrastar calçados e móveis, buzinar para chamar outro morador. A falta de higiene e limpeza no apartamento pode configurar uso nocivo da propriedade à saúde dos vizinhos. A atividade imoral consistente em exhibições indecentes, em atentados ao pudor e à moralidade sexual, assim como a prática de jogos proibidos legalmente<sup>12</sup>.

Para tentar resolver o problema, prescreve o art. 1.334 do CC: “Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará: [...] IV — as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores; V — o regimento interno”.

---

11 ALVES, Wilson Rodrigues. Ob. cit., p. 285.

12 ALVES, Wilson Rodrigues. Ob. cit., p. 287-293.

A convenção de condomínio e o regimento interno, chamado também de regulamento, obviamente não poderão ultrapassar disposições legais, ou seja, não poderão dizer além do que a lei diz. Assim, geralmente, no tocante a penalidades impostas pela prática de conduta desrespeitosa ou perturbadora, a convenção e o regimento cingem-se a prever advertências verbal e escrita, e no máximo cominação de multa, sujeita à aprovação por assembléia para posterior execução.

O Código Civil prevê também:

“Art. 1.337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

“Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia”.

O art.10 da Lei Ordinária Federal n. 4.591, de 16-12-1964, aplicável no que não contrariar o Código Civil, também prevê apenas multa para o transgressor.

Já buscando a previsão do legislador quanto ao direito de vizinhança e o uso anormal da propriedade, dispõe o Código Civil:

“Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

“Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.



“Art. 1.278. O direito a que se refere o artigo antecedente não prevalece quando as interferências forem justificadas por interesse público, caso em que o proprietário ou o possuidor, causador delas, pagará ao vizinho indenização cabal”.

Então, em caso de morador sociopata de edifício, que faz uso nocivo, prejudicial e anormal de sua propriedade em detrimento da coletividade, o que resta aos outros moradores, que têm suas vidas e de suas respectivas famílias insuportavelmente perturbadas, é a feitura de reclamação ao síndico e o ajuizamento de ações de dano infecto ou indenizatória, ou seja, tudo termina em perdas e danos.

Noutro vértice, nota-se que, mesmo que o morador anti-social insista na prática de sua conduta, a Constituição da República Federativa do Brasil considera que sua propriedade, no caso deste trabalho, evidentemente, é a urbana, está cumprindo função social, pois dispõe o art. 182, § 4º, da CF: “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”. E o Plano Diretor evidentemente não falará nada sobre conduta do proprietário. Ainda que o morador esteja, em tese, agindo *contra legem*, como por exemplo, a contravenção do art. 65 do Decreto-Lei n. 3.688, de 3 de outubro de 1941, art. 102, I, da Lei Ordinária Municipal n. 2.734, de 29 de junho de 1992, de Itajaí etc.

Trata-se de desfecho e solução injusta para com os cidadãos de bem, que se vêem obrigados a, em último caso, mudar de domicílio, porquanto ninguém suporta conviver com pessoa inconveniente na mesma propriedade, tendo que ajuizar ação judicial a cada novo comportamento nocivo dela e aguardar o julgamento de outras, que irremediavelmente terminarão, no máximo, em fixação de valor pecuniário. Isso interfere na educação dos filhos, no estudo, na própria tranquilidade, sossego e desenvolvimento material e intelectual da pessoa.

O legislador optou pelo tradicional controle mediante a imposição de multas pecuniárias. Sobre isso, afirma Antonio Biase Ruggiero<sup>13</sup>:

---

13 RUGGIERO, Antonio Biasi. *Questões imobiliárias*. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 90.

“O suplício imposto aos moradores pelo mau uso, sobretudo quando convivem com vizinhos nocivos, escandalosos, imorais, barulhentos, desrespeitosos e loucos, vai continuar, se esse mau vizinho for rico. Em todos os países que cultivam o respeito ao ser humano, sobrepujando-o ao da santíssima propriedade, o morador de conduta nociva é desalojado, seja ele proprietário ou não. O projeto foi sensível ao problema, mas adotou solução elitista: o condômino, ou possuidor, que, por causa do seu reiterado comportamento anti-social, tornar insuportável a moradia dos demais possuidores ou a convivência com eles poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo de suas contribuições. Então, aquela ‘insuportável convivência’, ditada pelo reiterado comportamento anti-social, passará a ser suportável, com o pagamento do décuplo das contribuições condominiais. Assim, a suportabilidade ou insuportabilidade será uma questão de preço. A multa tornará suportável o que era insuportável”.

Não há uma solução prática e imediata para o problema, mas mera previsão legal para compensação pecuniária do cidadão que tem seu sossego e tranqüilidade perturbados, o que é insatisfatório.

#### **4. Solução constitucional: função social da propriedade e dignidade da pessoa humana**

O direito de propriedade, nos dias atuais, não é um direito fundamental absoluto, mas deve ser visto sob o enfoque da sua concepção social.

Paulo Afonso da Silva<sup>14</sup> assinala que “seriam direitos fundamentais absolutos aqueles cujo conteúdo e incidência decorressem inteiramente das normas constitucionais que os estatuem, enquanto relativos seriam aqueles cujo conteúdo e incidência somente se preencheriam conforme precisão de lei”.

Assim, no mesmo art. 5º, XXIII, da CF existe a previsão:

“Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros

---

14 SILVA, José Afonso da. *Curso de direito constitucional positivo*, p. 182.

residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...] XXIII — a propriedade atenderá a sua função social”.

Tal disposição estabeleceu, no mesmo patamar, ambas as concepções, ou seja, o direito de propriedade e a obrigatoriedade desta cumprir a sua função social uma vez que as contemplou no mesmo dispositivo legal.

Assim sendo, após a promulgação da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, pode-se concluir que a ordem constitucional brasileira admite a propriedade privada, de bens e direitos, ao lado da propriedade pública, condicionando, no entanto, a primeira ao atendimento da sua função social.

Em outras palavras, todas as garantias, prerrogativas e privilégios que o direito brasileiro outorga à propriedade, até mesmo às relativas às proteções possessórias, estão restritas à propriedade que cumprir a sua função social.

Sobre a propriedade, Rogério Gesta Leal<sup>15</sup> afirma que, “conforme esta concepção, ela é uma situação jurídica puramente objetiva; o ordenamento não protege o direito subjetivo de usar a coisa segundo a vontade, mas garante, tão-somente, a liberdade do possuidor da mesma satisfazer a função social que lhe compete pelo fato de ser o detentor da riqueza”.

O autor ressalta que, “a função social, aqui, visa justamente a fazer com que ela seja utilizada de maneira a cumprir o fim a que se destina, ao menos dogmaticamente, não gerando contraposição entre os interesses individuais e coletivos”<sup>16</sup>.

Nessa senda, o art. 182, § 2º, da CF, dispõe que “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor”.

---

15 LEAL, Rogério Gesta. *A função social da propriedade e da cidade no Brasil. Aspectos jurídicos e políticos*. Porto Alegre: Livraria do Advogado; Santa Cruz do Sul, RS: Edunisc, 1998, p. 50-51.

16 LEAL, Rogério Gesta. Ob. cit., p. 51.

O Estatuto da Cidade (Lei Ordinária Federal n. 10.257, de 10-7-2001) que regulamenta os arts. 182 e 183 da CF, diz que o Plano Diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas. O Plano Diretor deverá englobar o território do município como um todo e a lei que o institui deve ser revista pelo menos a cada dez anos.

Rogério Gesta Leal<sup>17</sup> entende que “sua diretriz e objetivo são o combate às causas da pobreza e aos fatores de marginalização, promovendo a integração social dos setores desfavorecidos, o que desde já evidencia o reconhecimento das desigualdades na apropriação e no uso da terra urbana”.

*Ipsa facto*, a política de desenvolvimento urbano com o objetivo de ordenar o desenvolvimento da cidade com vistas a cumprir a função social da propriedade e garantir o bem-estar dos habitantes, por meio do Plano Diretor, que é o seu instrumento básico, é de competência do município.

A título de exemplificação, seguindo tais normas e na esteira do art. 112 da Constituição Estadual de Santa Catarina, no município de Itajaí, a Lei Orgânica arrola exaustivamente no art. 114 sobre o que disporá o Plano Diretor.

Nesse ponto, importantíssimo notar que o Plano Diretor é apenas o instrumento básico para politicamente ordenar o desenvolvimento urbano da cidade, visando ao cumprimento da função social da propriedade, não excluindo, portanto, outras maneiras de atingir tal desiderato, mormente no que tange à justiça social e qualidade de vida.

E quando o Estatuto da Cidade, no art. 40, como dito acima, traçou as diretrizes para a elaboração do Plano Diretor, nas palavras de Aluísio Pires de Oliveira<sup>18</sup>, “o Estatuto foi além de repetir

---

17 LEAL, Rogério Gesta. Ob. cit., p. 134.

18 OLIVEIRA, Aluísio Pires de. CARVALHO, Paulo César Pires. *Estatuto da Cidade – anotação à Lei n. 10.257, de 10-7-2001*. Curitiba: Juruá, 2002, p. 79.

puramente a Constituição, conceituando ele próprio a função social da propriedade como qualidade de vida, justiça social e desenvolvimento das atividades econômicas”.

E o que vem a ser a justiça social? O que é qualidade de vida? É fazer uma coletividade, moradora de um edifício, aturar morador que não age conforme os padrões de boa convivência orientam?

Na esteira do professado por Moacyr Motta da Silva, é sabido que o Direito pode ser visto sob vários enfoques, entre os quais o dogmático, o antropológico, o teológico, o sociológico, o filosófico. Dentro desse último enfoque, o filosófico, é possível buscar alguns conceitos da tão falada Justiça, mas pouco entendida.

Busca-se essa fundamentação na senda do que Hegel escreveu: “A filosofia do Direito deve se dedicar em teorizar o Direito enquanto idéia e não como fenômeno jurídico, adotando assim um método que toma como rumo a abstração. Isso possibilita conhecer o Direito enquanto forma de saber universal, o que não é propiciado quando se estuda apenas leis escritas ou o sistema codificado”<sup>19</sup>.

Aristóteles<sup>20</sup> também asseverou:

“O justo é [...] uma espécie de termo proporcional [...], a proporção é uma igualdade de razões [...]. Assim, o justo é o proporcional, e o injusto é o que viola a proporção. Quanto a esse último, um dos termos se torna grande demais e o outro muito pequeno, como efetivamente acontece na prática, pois o homem que age injustamente fica com uma parte muito grande daquilo que é bom, e o que é injustamente tratado, fica com uma parte muito pequena. [...]”.

“Por isso a justiça é muitas vezes considerada a maior das virtudes, e ‘nem Vésper, nem a estrela-dalva’ são tão admiráveis; e proverbialmente, na justiça estão compreendidas todas as virtu-

---

19 *apud* DA SILVA, Moacyr Motta. *Direito, Justiça, Virtude Moral e Razão: reflexões*. Curitiba: Juruá, 2001. p. 135.

20 ARISTÓTELES. *Ética a Nicômacos*. Tradução de Mário da Gama Kury. 4. ed., Brasília: Universidade de Brasília, 2001, p. 96.

des. E ela é a virtude completa do pleno sentido do termo, por ser o exercício atual da virtude completa. É completa porque aquele que a possui pode exercer sua virtude não só sobre si mesmo, mas também sobre o seu próximo, já que muitos homens são capazes de exercer sua virtude em seus assuntos privados, porém não em suas relações com os outros”.

Platão<sup>21</sup> traz que a idéia de que a Justiça deriva seu único valor da idéia de bem. O bem é a substância da justiça, e este será concretizado toda vez que a justiça for aplicada como retribuição:

“Tal a gênese e essência da justiça: ocupa o meio termo entre o bem máximo, que é praticar impunemente a injustiça, e o maior mal, que consiste em não poder vingar-se da injustiça. [...] A justiça é desses bens excelentes, que merecem ser procurados pelas vantagens que lhe são inerentes, assim como pelo que são em si mesmo, como a vista, o ouvido, a razão, a saúde e todos os bens fecundos da natureza, à revelia da opinião dos homens, louva então a justiça pelo que ela tem de proveitoso [...]”.

Essa justiça *lato sensu* coloca seu instrumental a serviço do direito individual, direito da pessoa, que carece de um campo livre para o desenvolvimento das suas potencialidades; a justiça social cuida do coletivo, de suas funções e responsabilidades na sociedade, como agente integrador que busca o ideal comum a toda a comunidade.

Há uma comunhão de esforços que suplanta as posições egoístas (ainda que legítimas) e que acredita só ser possível alcançar o pleno desenvolvimento da personalidade humana, na sociedade, mediante a integração de todos aqueles que já identificaram o ideal comum.

A justiça faz parte do agir e se fortalece com o agir. Agir que se expressa concretamente no ambiente da justiça social, em medidas tomadas em favor de determinado coletivo.

É a responsabilidade social que impulsiona os atores na esfera de atuação da justiça social.

---

21 PLATÃO. *A República*. São Paulo: EDIPRO, 1994, p. 64.

*Ad argumentandum tantum*, tenha-se presente a síntese proposta recentemente por uma autorizada voz da estrutura eclesial, o Cardeal Kasper<sup>22</sup>, da Cúria Romana, que afirmou:

“Por justiça, deve entender-se o reconhecimento da dignidade de cada pessoa, os seus direitos humanos fundamentais, a liberdade de cada um, a ausência de discriminações por motivo da fé, da cultura e do sexo. Por justiça deve entender-se o direito que cada criatura humana tem à vida, à terra, ao alimento, à água, a uma educação que a torne mais plenamente consciente destes seus direitos, e capaz da autodeterminação na sua vida. Este bem pessoal pressupõe o bem comum, a justiça social, sobretudo para os pobres, o equilíbrio social e a estabilidade da ordem social e política”.

A busca da efetivação da função social da propriedade é tarefa que incumbe ao Estado, no entanto, não somente a este, devendo a sociedade participar diretamente desse processo. Todavia, o modelo da democracia liberal, com sua representação significativamente formal, não responde mais à complexidade das relações sociais existentes no cotidiano da cidadania.

A propriedade não mais se acha assegurada em toda a sua plenitude, mas em função da justiça social, sendo admitidas limitações estabelecidas em favor do bem-estar da coletividade para manutenção da ordem.

A propósito, dispõe o art. 193 da CF: “A ordem social tem como base o primado do trabalho, e como objetivo o bem-estar e a justiça sociais”.

Destaca-se que a justiça social que se busca fazer com a concretização da função social da propriedade guarda relação direta com o fundamento da própria República Federativa do Brasil: a dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, da CF).

Anna Carolina Bauer<sup>23</sup>, em recente monografia para conclusão do curso superior para obtenção do título de Bacharel em Di-

---

22 KASPER, Cardeal. Discurso: “*Paz no Mundo Inteiro e entre Cristãos e entre as Religiões*”, in Pontifício Conselho para a Promoção da Unidade entre os Cristãos.

23 BAUER, Anna Carolina. *A interrupção da gravidez de feto inviável à luz dos princípios da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988: um olhar jurisprudencial*. 4-11-2005. 105f. Monografia (Bacharelado em Direito) – Curso de Direito, Univali campus I, Itajaí, 2005, p. 52.

reito, ressalta que o princípio da dignidade da pessoa humana é tido como fundamento basilar da República Federativa do Brasil e encontra-se instituído já no início da CF, no seu art. 1º, que declara: “A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos: [...] III – a dignidade da pessoa humana [...]”.

A dignidade da pessoa humana “é um valor supremo que atrai o conteúdo de todos os direitos fundamentais do homem, desde o direito à vida”<sup>24</sup>.

Observa-se, portanto, que ao apontar o princípio da dignidade da pessoa humana como um dos fundamentos do Brasil prezou o constituinte pela imediata garantia e valoração do indivíduo, como ser constituído de direitos e obrigações. Nesse sentido, Celso Ribeiro Bastos<sup>25</sup> preconiza:

“Embora dignidade tenha um conteúdo moral, parece que a preocupação do legislador constituinte foi mais de ordem material, ou seja, a de proporcionar às pessoas condições para uma vida digna [...]. Esse foi, sem dúvida, um acerto do constituinte, pois coloca a pessoa humana com fim último de nossa sociedade e não como simples meio para alcançar certos objetivos, como, por exemplo, o econômico”.

Em que pese toda a dificuldade em se conceituar e delimitar a expressão “dignidade da pessoa humana”, em face de seu caráter subjetivo e dos diversos enfoques que se pode incutir: jurídico, filosófico, social etc., Ingo Wolfgang Sarlet<sup>26</sup> enuncia que é mais fácil dizer o que não condiz com a dignidade humana, do que dizer o que efetivamente condiz com tal princípio. Entende-se, de acordo com Fladimir Jerônimo Belinati Martins<sup>27</sup>, que a CF utilizou-se

---

24 SILVA, José Afonso da. *Curso de direito constitucional positivo*, p. 105.

25 BASTOS, Celso Ribeiro. *Curso de direito constitucional*. 19. ed., atual. São Paulo: Saraiva, 1998, p.158.

26 SARLET, Ingo Wolfgang. *Dignidade da pessoa humana e direitos fundamentais na Constituição Federal de 1988*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2000, p. 39-40.

27 MARTINS, Fladimir Jerônimo Belinati. *Dignidade da pessoa humana: princípio constitucional fundamental*. Curitiba: Juruá, 2003, p. 117.



mais do conceito filosófico para designá-la. Em conformidade com a posição de José Afonso da Silva<sup>28</sup>, que declara:

“Todo ser humano, sem distinção, é pessoa, ou seja, um ser espiritual, que é, ao mesmo tempo, fonte e imputação de todos os valores. Consciência e vivência de si próprio, todo ser humano se reproduz no outro como seu correspondente e reflexo de sua espiritualidade, razão por que desconsiderar uma pessoa significa em última análise desconsiderar a si próprio. Por isso é que a pessoa é um centro de imputação jurídica, porque o Direito existe em função dela e para propiciar seu desenvolvimento”.

Nesse diapasão, Ingo Wolfgang Sarlet<sup>29</sup> também chega a essa conclusão, resvalando-se da história do pensamento ocidental acerca da conceituação e dimensão da polissêmica “dignidade da pessoa humana”, e denota que, dentre os filósofos que melhor contribuíram para tanto, Immanuel Kant destacou-se por considerar a autonomia da vontade, bem como a racionalidade, fundamentos da dignidade humana. Segundo o autor:

“Kant sinala que a autonomia da vontade, entendida como a faculdade de determinar a si mesmo e agir em conformidade com a representação de certas leis, é um atributo apenas encontrado nos seres racionais, constituindo-se no fundamento da dignidade da natureza humana. Com base nesta premissa, Kant sustenta que ‘o Homem, e, duma maneira geral, todo o ser racional, existe com um fim em si mesmo, não simplesmente como meio para o uso arbitrário desta ou daquela vontade [...]. Portanto, o valor de todos os objetos que possamos adquirir pelas nossas ações é sempre condicional. Os seres cuja existência depende, não em verdade da nossa vontade, mas da natureza, têm contudo, se são seres irracionais, apenas um valor relativo como meios e por isso se chamam coisas, ao passo que os seres racionais se chamam pessoas, porque a sua natureza os distingue já como fins em si mesmo, quer dizer, como algo que não pode ser empregado como

---

28 SILVA, José Afonso da. A dignidade da pessoa humana como valor supremo da democracia. *Revista de direito administrativo*. Rio de Janeiro: Renovar, n. 212, abr./jul., 1998, p. 90.

29 SARLET, Ingo Wolfgang. Ob. cit., p. 32.

simples meio e que, por conseguinte, limita nessa medida todo o arbítrio [...]”.

Assim, percebe-se que a concepção kantiana de dignidade humana é analisada sob o prisma do livre arbítrio (autonomia, liberdade) *versus* a própria condição humana, qual seja, aquela galgada pela racionalidade. Além disso, conforme Ingo Wolfgang Sarlet<sup>30</sup>, Kant inferiu valoração ao significado de dignidade humana, colocando-a acima de qualquer outro valor ou coisa:

“[...] no reino dos fins tudo tem ou um preço ou uma dignidade. Quando uma coisa tem um preço, pode pôr-se em vez dela qualquer outra como equivalente; mas quando uma coisa está acima de todo o preço, e portanto não permite equivalente, então tem ela dignidade [...]. Esta apreciação dá pois a conhecer como dignidade o valor de uma tal disposição de espírito e põe-na infinitamente acima de todo o preço [...]”.

Observa-se, portanto, segundo Ingo Wolfgang Sarlet<sup>31</sup>, que a acepção kantiana de dignidade humana foi efetivamente incorporada ao texto constitucional brasileiro e a todos os demais do mundo, prevalecendo, assim, na doutrina atual, apesar da crítica que se fez por alguns pensadores como Marx, Merleau-Ponty e Skinner quanto ao excessivo cunho antropocentrismo da idéia de Kant, para quem só o ser humano possui uma valoração absoluta em todo o universo.

Nesse sentido, a corrente marxista, principalmente, acreditava que a liberdade e a autonomia da vontade nada mais são do que ideais utópicos da sociedade burguesa, e que não há falar em direito intrínseco do ser humano, como o dito dignidade da pessoa humana, por exemplo, uma vez que não há direito natural, pois todos os direitos do homem foram conquistados por meio de muita luta<sup>32</sup>.

---

30 SARLET, Ingo Wolfgang. Ob. cit., p. 33-34.

31 SARLET, Ingo Wolfgang. Ob. cit., p. 36-37.

32 BLOCH, Ernst *in* SARLET, Ingo Wolfgang. Dignidade da pessoa humana e direitos fundamentais na Constituição Federal de 1988, p. 36.

Porém, uma vez recepcionado pela CF o conceito de Kant acerca da dignidade humana, Fladimir Jerônimo Belinati Martins<sup>33</sup> aduz que aquela busca não só preservá-la, mas também promovê-la:

“[...] a dignidade efetivamente constitui qualidade inerente de cada pessoa humana que a faz destinatária do respeito e proteção tanto do Estado, quanto das demais pessoas, impedindo que ela seja alvo não só de quaisquer situações desumanas e degradantes, como também lhe garantindo o direito de acesso a condições existenciais mínimas”.

Por fim, tem-se a definição de dignidade humana trazida pelo próprio Ingo Wolfgang Sarlet<sup>34</sup>, que reforça a tese de que apesar de tratar-se de uma acepção filosófica e não encontrar solução no direito, nada impede que tal princípio seja tutelado pelo direito:

“A dignidade, como qualidade intrínseca da pessoa humana, é irrenunciável e inalienável, constituindo elemento que qualifica o ser humano como tal e dele não pode ser destacado, de tal sorte que não se pode cogitar na possibilidade de determinada pessoa ser titular de uma pretensão a que lhe seja concedida a dignidade”.

Além disso, destaca-se que o princípio da dignidade da pessoa humana tem por objetivo fixar e embasar todos os demais direitos fundamentais, como bem preceitua José Afonso da Silva<sup>35</sup>:

“Dignidade da pessoa humana é um valor supremo que atrai o conteúdo de todos os direitos fundamentais do homem, desde o direito à vida. Concebido como referência constitucional unificadora de todos os direitos fundamentais [...], o conceito de dignidade da pessoa humana obriga a uma densificação valorativa que tenha em conta o seu amplo sentido normativo-constitucional e não uma qualquer idéia apriorística do homem, não podendo reduzir-se o sentido da dignidade humana à defesa dos direitos pessoais tradi-

---

33 MARTINS, Fladimir Jerônimo Belinati. *Dignidade da pessoa humana: princípio constitucional fundamental*, p. 127.

34 SARLET, Ingo Wolfgang. *Ob. cit.*, p. 41.

35 SILVA, José Afonso da. *Curso de direito constitucional positivo*, p.106.

cionais, esquecendo-a nos casos de direitos sociais, ou invocá-la para construir ‘teoria do núcleo da personalidade’ individual, ignorando-a quando se trate de garantir as bases da existência humana”.

E evidentemente que o sossego e a tranqüilidade, que ao fim das contas se consubstanciam no bem-estar social, têm relação direta com a base da existência humana.

Ou seja, tratando-se de uma hierarquia jurídica, tem-se o princípio fundamental da dignidade da pessoa humana como pressuposto de todos os direitos e garantias fundamentais, quais sejam: direitos e deveres individuais e coletivos (estando o direito à propriedade inserido nessa classificação), direitos sociais (direito à saúde), nacionalidade, direitos políticos e partidos políticos.

Corroborando desse mesmo entendimento quanto ao papel unificador de tal princípio e atribuindo ao princípio da dignidade da pessoa humana proeminência valorativa sobre os demais, Fladimir Jerônimo Belinati Martins<sup>36</sup> infere seu magistério:

“A dignidade da pessoa humana, enquanto valor fonte do sistema constitucional, condiciona a interpretação e aplicação de todo o texto, conferindo unidade axiológico-normativa aos diversos dispositivos constitucionais, que muitas vezes se encontram sem relação aparente e até mesmo em franca contradição”.

Assim, a aplicação do princípio da dignidade da pessoa humana cuida da interpretação da norma jurídica, mesmo quando aquele não esteja presente aparentemente no caso concreto. Reforçando essa idéia Fladimir Jerônimo Belinati Martins<sup>37</sup> esclarece que:

“Dessa forma, ainda que o caso concreto seja posto em termos em que não se exija a imediata incidência do princípio da dignidade da pessoa humana, não se deve olvidar que, na qualidade de operador deôntico especial, a dignidade da pessoa humana

---

36 MARTINS, Fladimir Jerônimo Belinati. *Dignidade da pessoa humana: princípio constitucional fundamental*, p. 62.

37 MARTINS, Fladimir Jerônimo Belinati. Ob. cit., p. 109.

sempre deverá conformar, orientar e limitar criticamente a opção realizada. Em outros termos, embora o princípio da dignidade da pessoa humana não seja em si mesmo absoluto, no sentido de sempre ser aplicado na solução do caso concreto, temos que ele alberga um valor absoluto”.

Percebe-se que, no caso concreto analisado, admitindo-se a permanência do morador sociopata no edifício, estar-se-ia homenageando um direito fundamental, o de propriedade, e desprestigiando um outro direito fundamental e princípio constitucional, o de que a propriedade atenderá à função social. Além do mais, espancar-se-ia um dos fundamentos da própria República Federativa do Brasil, a dignidade da pessoa humana, que irradia seus efeitos a todos os outros direitos fundamentais.

Carlos Alberto Bittar Filho<sup>38</sup> ensina que “verificando-se, outrossim, as espécies de limitações compatíveis, temos que salientar que só podem encontrar fulcro na própria Constituição diante das disposições do preâmbulo e do contexto da Carta de 1988 (como, aliás, nos sistemas anteriores, em face da cristalização do princípio da propriedade privada na Constituição)”.

*Ipsa facto*, a permanência de morador anti-social num condomínio edilício prejudica o bem-estar, a qualidade de vida das pessoas que também residem no prédio e afronta um dos fundamentos da República Federativa do Brasil, a dignidade da pessoa humana, de maneira que a privação de sua propriedade, seja com a expulsão, seja com proibição de seu uso, gozo e disposição, é medida que se impõe, pois não cumpre com a função social de propriedade. E tal providência não implica em violação do direito de propriedade do sujeito.

A Constituição não pode conter normas despidas de eficácia.

O interesse de uma coletividade que age dentro da lei e defende seu bem-estar e qualidade de vida deve prevalecer sobre o interesse daquele que age em desacordo com os bons costumes

---

38 BITTAR FILHO, Carlos Alberto. *Direito civil constitucional*. 3. ed., São Paulo: RT, 2003, p.156.

e tira a tranqüilidade e sossego de cidadãos de bem. O direito de propriedade que não está cumprindo sua função social deve ceder quando em confronto com a dignidade da pessoa humana.

## 5. Direitos fundamentais aplicam-se às relações privadas

E não se diga que o estatuto das liberdades públicas (Direitos Fundamentais) se restringe à esfera das relações verticais entre o Estado e o indivíduo, pois também incide sobre o domínio em que se processam as relações de caráter meramente privado, ou seja, nas relações horizontais.

O Supremo Tribunal Federal brasileiro, hodiernamente, no Recurso Extraordinário n. 201.819, da lavra do Ministro Gilmar Mendes, decisão datada de 11-10-2005, assentou que os direitos fundamentais projetam-se numa perspectiva de ordem vertical e horizontal, isto é, tanto nas relações do cidadão com o Estado, como nas relações privadas, de indivíduo com indivíduo.

A Ministra Ellen Gracie<sup>39</sup> registrou que:

“Um entendimento segundo o qual os direitos fundamentais atuam de forma unilateral na relação entre o cidadão e o Estado acaba por legitimar a idéia de que haveria para o cidadão sempre um espaço livre de qualquer ingerência estatal. A adoção dessa orientação suscitaria problemas de difícil solução tanto no plano teórico, como no plano prático. O próprio campo do Direito Civil está prenhe de conflitos de interesses com repercussão no âmbito dos direitos fundamentais. O benefício concedido a um cidadão configura, não raras vezes, a imposição de restrição a outrem [...].

“Sob o império da Lei Fundamental de Bonn engajou-se Hans Carl Nipperdey em favor da aplicação direta dos direitos fundamentais no âmbito das relações privadas, o que acabou por provocar um claro posicionamento do Tribunal Superior do Trabalho em favor dessa orientação (*unmittelbare Drittwirkung*).

---

39 BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *Civil*. Recurso Extraordinário n. 201819, voto da Ministra Ellen Gracie, julgamento em 11-10-2005, disponível em <<http://www.stf.gov.br>>.

“O Tribunal do Trabalho assim justificou o seu entendimento:

‘Em verdade, nem todos, mas uma série de direitos fundamentais destinam-se não apenas a garantir os direitos de liberdade em face do Estado, mas também a estabelecer as bases essenciais da vida social. Isso significa que disposições relacionadas com os direitos fundamentais devem ter aplicação direta nas relações privadas entre os indivíduos. Assim, os acordos de direito privado, os negócios e atos jurídicos não podem contrariar aquilo que se convencionou chamar ordem básica ou ordem pública’”.

Na mesma esteira, Ingo Wolfgang Sarlet<sup>40</sup> afirma que o debate doutrinário em torno do reconhecimento, ou não, de uma eficácia direta dos direitos e garantias fundamentais, com projeção imediata sobre as relações jurídicas entre particulares, assume um nítido caráter político-ideológico, assim caracterizado como “uma opção por uma eficácia direta traduz uma decisão política em prol de um constitucionalismo da igualdade, objetivando a efetividade do sistema de direitos e garantias fundamentais no âmbito do Estado social de Direito, ao passo que a concepção defensora de uma eficácia apenas indireta encontra-se atrelada ao constitucionalismo de inspiração liberal-burguesa”.

Wilson Steinmetz<sup>41</sup> põe em destaque a significativa importância de estender-se, ao plano das relações de direito privado estabelecidas entre particulares, a cláusula de proteção das liberdades e garantias constitucionais, cuja incidência não se resume, apenas, ao âmbito das relações verticais entre os indivíduos, de um lado, e o Estado, de outro:

“No marco normativo da CF, direitos fundamentais — exceto aqueles cujos sujeitos destinatários (sujeitos passivos ou obrigados) são exclusivamente os poderes públicos — vinculam os particulares. Essa vinculação se impõe com fundamento no princípio da supremacia da Constituição, no postulado da unidade material do ordenamento jurídico, na dimensão objetiva dos direitos funda-

---

40 SARLET, Ingo Wolfgang. *A Constituição concretizada: construindo pontes entre o público e o privado*, p. 147.

41 STEINMETZ, Wilson. *A Vinculação dos Particulares a Direitos Fundamentais*. São Paulo: Malheiros, 2004, p. 295.

mentais, no princípio constitucional da dignidade da pessoa (CF, art. 1º, III), no princípio constitucional da solidariedade (CF, art. 3º, I) e no princípio da aplicabilidade imediata dos direitos e das garantias fundamentais (CF, art. 5º, § 1º).

A autonomia privada – que encontra claras limitações de ordem jurídica – não pode ser exercida em detrimento ou com desrespeito aos direitos e garantias de terceiros, especialmente aqueles positivados em sede constitucional, pois a autonomia da vontade não confere aos particulares, no domínio de sua incidência e atuação, o poder de transgredir ou de ignorar as restrições postas e definidas pela própria CF, cuja eficácia e força normativa também se impõem, aos particulares, no âmbito de suas relações privadas, em tema de liberdades fundamentais.

Diante disso, os princípios constitucionais devem operar como limites à capacidade de auto-regulação dos grupos, na medida em que se faça necessário assegurar a eficácia de direitos fundamentais dos indivíduos em face do poder privado das associações.

Isso significa, portanto, que a ordem jurídico-constitucional brasileira não conferiu ao proprietário a possibilidade de agir à revelia dos bons costumes e convivência pacífica e, em especial, dos postulados que têm por fundamento direto o próprio texto da Constituição da República Federativa do Brasil, notadamente em tema de proteção às liberdades e garantias fundamentais. Mas deve o proprietário pautar-se dentro dos bons costumes e modos da comunidade onde vive, fazendo, assim, correto uso e gozo de sua propriedade. Prejudicando o sossego, a tranqüilidade, enfim, a qualidade de vida das pessoas com quem tem a obrigação de conviver, acaba fazendo a propriedade descumprir a sua função social, além de espancar um dos fundamentos da própria CF, a dignidade da pessoa humana. Assim, a privação da propriedade desse indivíduo é medida que se impõe em prol da manutenção da ordem, da melhoria da qualidade de vida e, a partir de uma macrovisão, da justiça social.



## 6. Possibilidades de ação concreta

A maneira de se concretizar, de acionar o Estado-Juiz para que tome providência necessária para privar ou restringir a propriedade do morador sociopata deve ser tema de outro estudo mais detalhado. Até porque envolve os vários institutos jurídicos de organização dos espaços urbanos previstos tanto no Código Civil brasileiro como no Estatuto da Cidade, como, por exemplo, desapropriação, servidão administrativa, limitações administrativas, instituição de zonas especiais de interesse social, parcelamento, edificação ou utilização compulsórios etc.

Todavia pode-se traçar algumas hipóteses.

Uma das possibilidades é mover ação judicial contra o município solicitando ao Estado-Juiz que obrigue o ente público a desapropriar o imóvel, em razão do seu mau uso, em detrimento do interesse social e subutilizado, na forma do § 3º do art. 1.228 do Código Civil: “O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente”. E o § 4º do art. 182 da Constituição da República Federativa do Brasil: “É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no Plano Diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento [...]”.

*Modus in rebus*, conforme recente informativo do *site* Consultor Jurídico<sup>42</sup>, a justiça dos EUA tem admitido desapropriação com fins comerciais, o que muito se aproxima do caso aqui estudado.

A Suprema Corte norte-americana decidiu que os estados podem desapropriar terrenos em prol do desenvolvimento econômico. Os juizes entenderam que a transferência de propriedades para projetos do setor privado que criam empregos e movimen-

---

42 CONSULTOR JURÍDICO. *Regras soberanas: direitos fundamentais aplicam-se às relações privadas*. Disponível em <<http://conjur.estadao.com.br/static/text/35738,1>>. Acesso em 27-10-2005.

tam o comércio é ação semelhante à construção de parques ou de uma nova avenida.

O Juiz John Paul Stevens entendeu que “a promoção do desenvolvimento econômico é uma função governamental tradicional e de longa aceitação”, objetivo que, segundo ele, é mais bem atingido por meio da promoção de empreendimentos privados que pela propriedade estatal. Stevens foi acompanhado por Anthony Kennedy, David Souter, Ruth Bader Ginsburg e Stephen Breyer.

No caso concreto, a Suprema Corte decidiu sobre uma ação em que proprietários de casas no condomínio Fort Trumbul, em Connecticut, pleiteavam o direito de continuar em suas propriedades.

A polêmica girava em torno do conceito de uso público. De acordo com o artigo 5º da Constituição norte-americana o governo é proibido de desapropriar propriedades privadas “para uso público sem justa compensação”. Segundo os donos de propriedades no condomínio, a desapropriação em questão não tem o objetivo de “uso público”. Historicamente, a Corte tem entendido pela irrestrita competência estadual para decidir o que constitui uso público ou não.

Outra possibilidade é requerer provimento judicial no sentido de limitar as faculdades do proprietário, ou seja, impedindo o morador de, por exemplo, usar ou gozar de sua propriedade. Sua única possibilidade seria alienar ou locar. Tal solução resolveria o problema do restante dos moradores do condomínio – que poderiam voltar a ter uma vida tranqüila e uma convivência saudável – e ao mesmo tempo manteria a disposição da propriedade com o morador perturbador.

## Conclusão

O morador proprietário de unidade habitacional em condomínio edilício, a princípio, tem as faculdades de usar, gozar e dispor de seu imóvel. Direito assegurado constitucionalmente, como liberdade pública, e infraconstitucionalmente. Ou seja, em regra, nem o Estado, nem ninguém, pode interferir na sua propriedade.

Todavia, no exercício do direito de propriedade, o sujeito deve ter em mente também o direito de vizinhança que nada mais é do que uma limitação da liberdade pública.

A propriedade está vinculada diretamente ao atendimento da sua função social. Muito se tem discutido a respeito do que vem a ser a função social da propriedade, pelo que se entende, neste trabalho e conforme dispositivos legais citados, como sendo, não só o cumprimento das diretrizes e previsões do Plano Diretor municipal, como também, e principalmente, a implementação de qualidade de vida das pessoas e promoção de justiça social. Nessas duas últimas expressões se incluem o bem viver, a correta educação dos filhos, a boa convivência entre as pessoas, a preservação de bons costumes, enfim, a busca da excelência moral.

Assim, o morador de condomínio edilício que faz uso nocivo de sua propriedade, como barulho arrastando móveis, anda com trajes íntimos pelos corredores do edifício, estaciona seu veículo trancando outros, faz uso de substância entorpecente no edifício, mesmo após ter sido repreendido pelos moradores etc. é considerado como sociopata, anti-social.

A convenção do condomínio, o seu regimento interno, a legislação infraconstitucional e a própria Constituição da República Federativa do Brasil prevêm unicamente a cominação de multa em desfavor do morador anti-social, o que é insuficiente para resolução prática do problema.

Por outro lado, essa falta de bom senso e civilidade do morador sociopata constitui afronta à dignidade da pessoa humana, diga-se da dignidade das outras pessoas que moram no edifício. A dignidade da pessoa humana não é apenas princípio constitucional, mas é fundamento da própria República Federativa do Brasil.

Além disso, a propriedade deve cumprir uma função social. A função social implica em obediência ao Plano Diretor, qualidade de vida dos cidadãos e justiça social. Tal comportamento anti-social diminui a qualidade de vida dos outros moradores e não realiza justiça social, entendida como medidas tomadas em favor do coletivo, de maneira a afrontar mais uma vez um princípio constitucional.

Na colisão entre o direito de propriedade do morador anti-social e a dignidade das outras pessoas que moram no mesmo edifício, deve prevalecer a dignidade da pessoa humana, pois se trata de fundamento da República Federativa do Brasil e tem relação direta com os direitos de personalidade, além de ser referência constitucional unificadora de todos os direitos fundamentais. A dignidade da pessoa humana obriga a uma densificação valorativa que tenha em conta o seu amplo sentido normativo-constitucional. A afronta ao princípio da dignidade da pessoa humana constitui em verdadeiro descumprimento da função social da propriedade, o que justifica a privação da propriedade do morador sociopata.

O Supremo Tribunal Federal já decidiu que os direitos fundamentais não se aplicam somente nas relações verticais, ou seja, nas relações entre estado e cidadão, mas também nas relações horizontais, isto é, entre cidadãos.

O instrumento a ser utilizado para concretizar a privação da propriedade do morador deve ser tema de outro estudo, limitando-se este a, abstratamente, investigar as possibilidades dentro do ordenamento jurídico brasileiro. No campo das conjecturas, pode-se aventar a possibilidade de acionar judicialmente o município solicitando ao Estado-Juiz que obrigue o ente público a desapropriar o imóvel, em razão do seu mau uso, em detrimento do interesse social, portanto, subutilizado. Outra é requerer provimento judicial no sentido de limitar as faculdades do proprietário, ou seja, impedindo o morador de, por exemplo, usar ou gozar de sua propriedade. Suas alternativas seriam alienar ou alugar.

## Referências bibliográficas

- ALEXY, Robert. *Teoría de los derechos fundamentales*. Madrid: Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, 2002.
- ALVES, Wilson Rodrigues. *Uso nocivo da propriedade*. São Paulo: RT, 1992, 641 p.
- ARISTÓTELES. *Ética a Nicômacos*. Tradução de Mário da Gama Kury. 4. ed., Brasília: Universidade de Brasília, 2001.
- BASTOS, Celso Ribeiro. *Curso de direito constitucional*. 19. ed., atual. São Paulo: Saraiva, 1998. 499 p.

- BAUER, Anna Carolina. *A interrupção da gravidez de feto inviável à luz dos princípios da constituição da república federativa do Brasil de 1988: um olhar jurisprudencial*. 4-11-2005. 105f. Monografia (Bacharelado em Direito) – Curso de Direito, Univali campus I, Itajaí, 2005.
- BITTAR FILHO, Carlos Alberto. *Direito civil constitucional*. 3. ed., São Paulo: RT, 2003, p. 229.
- BRASIL. *Código Civil*. Obra coletiva de autoria da Editora Saraiva com a colaboração de Antonio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos Windt e Lívia Céspedes. 48. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.
- BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília, DF: Senado, 1988.
- BRASIL. Lei Ordinária Federal n. 4.591, de 16-12-1964. Brasília, DF: Senado, 1964.
- CONSULTOR JURÍDICO. *Regras soberanas. Direitos fundamentais aplicam-se às relações privadas*. Disponível em <<http://conjur.estadao.com.br/static/text/35738,1>>. Acesso em 27-10-2005.
- CRUZ, Paulo Márcio. *Fundamentos do Direito Constitucional*. Curitiba: Juruá, 2001, 273 p.
- DINIZ, Maria Helena. *Dicionário jurídico*. Vol. 1. São Paulo: Saraiva, 1998. 980 p.
- KASPER, Cardeal. Discurso: “Paz no Mundo Inteiro e entre Cristãos e entre as Religiões”, in *Pontifício Conselho para a Promoção da Unidade entre os Cristãos*.
- LEAL, Rogério Gesta. *A função social da propriedade e da cidade no Brasil. Aspectos jurídicos e políticos*. Porto Alegre: Livraria do Advogado; Santa Cruz do Sul, RS: Edunisc, 1998. 174 p.
- MARTINS, Flademir Jerônimo Belinati. *Dignidade da pessoa humana: princípio constitucional fundamental*. Curitiba: Juruá, 2003. 141 p.
- OLIVEIRA, Aluísio Pires de. CARVALHO, Paulo César Pires. *Estatuto da Cidade – anotação à Lei n. 10.257, de 10-7-2001*. Curitiba: Juruá, 2002. 237 p.
- PASOLD, Cesar Luiz. *Prática da pesquisa jurídica – idéias e ferramentas úteis para o pesquisador do direito*. 8. ed. Florianópolis: OAB/SC Editora, 2003. 243 p.
- PLATÃO. *A República*. São Paulo: EDIPRO, 1994.

- RUGGIERO, Antonio Biasi. *Questões imobiliárias*. São Paulo: Saraiva, 1997.
- SARLET, Ingo Wolfgang. *Dignidade da pessoa humana e direitos fundamentais na Constituição Federal de 1988*. 2. ed., rev., ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2002. 157 p.
- \_\_\_\_\_. *A Constituição Concretizada: Construindo pontes entre o público e o privado*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2000.
- SILVA, De Plácido e. *Dicionário jurídico*. 23. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003. 1500 p.
- SILVA, José Afonso da. A dignidade da pessoa humana como valor supremo da democracia. *Revista de direito administrativo*. Rio de Janeiro: Renovar, n. 212, abr./jul., 1998, p. 90.
- \_\_\_\_\_. *Curso de direito constitucional positivo*. 22. ed., São Paulo: Malheiros, 878 p.
- SILVA, Moacyr Motta da. *Direito, Justiça, Virtude Moral e Razão: reflexões*. Curitiba: Juruá, 2001.
- STEINMETZ, Wilson. *A vinculação dos particulares a direitos fundamentais*. São Paulo: Malheiros, 2004. 327 p.