



Fls. Processo: 0183751-55.2018.8.19.0001

## Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento Comum - Direito de Vizinhança

Autor: CONDOMÍNIO

Réu:

---

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz  
Fernanda Galliza do Amaral

Em 30/10/2019

### Sentença

Trata-se de ação com processo pelo rito comum proposta pelo CONDOMÍNIO ... em face de ..., na qual o autor afirma que o réu é morador da unidade 402, do condomínio e que vem gerando graves problemas, o que torna incompatível sua convivência com os demais moradores. Assinala uma lista de transgressões do morador, mencionando constantes barulhos durante o dia e madrugada, através de gritos e toque de cornetas. Narra que o morador pratica ameaça e agressão verbal contra os funcionários, ficando com as portas abertas do seu apartamento, permitindo o acesso de pessoas estranhas, como mendigos, crianças de rua, ambulantes e criminosos. Alega que o réu pendura panos na varanda, desvia o uso da garagem para armazenamento de objetos e ocupa áreas comuns de forma irregular. Requer tutela de urgência para afastar o morador da unidade 402 do condomínio, proibindo-o de adentrar no prédio ou até mesmo se dirigir a qualquer funcionário ou morador do prédio, visando resguardar a integridade física dos outros moradores e funcionários. Requer, ainda, a declaração de afastamento definitivo do morador réu do condomínio autor, proibindo-o de adentrar nas dependências deste. Junta documentos.

Emende a inicial às fls. 130, esclarecendo ao juízo o motivo pelo qual não aplicou multa ao réu, que foi recebida às fls. 134.

Citado, conforme o mandado positivo de fls. 172, o autor deixou de apresentar contestação, conforme consta da certidão de fls. 177.

Decisão de fls. 179 que decretou a revelia do réu.

O autor juntou novos documentos que foram dados vista para o réu que não se manifestou nos autos.

Decisão de fls. 217 que homologou a desistência da prova testemunhal requerida pelo autor.

Determinação de fls. 231 para a remessa dos autos a Curadoria Especial.





Manifestação da Curadoria Especial às fls. 238, informando que não possui atribuição no presente feito.

O autor requer a prolação de sentença às fls. 255.

É O RELATÓRIO. DECIDO.

A presente hipótese não envolve relação de consumo, devendo a parte Autora comprovar os fatos constitutivos de seu direito, na forma do artigo 373, I, do Código de Processo Civil. A prova mínima do direito ou indícios dos fatos ocorridos são ônus da prova do condomínio. Por outro lado, cabe ao réu, o ônus de provar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, na forma do inciso II, do referido dispositivo legal.

O condomínio autor afirma que o réu não possui condições mínimas de convivência com os demais condôminos e funcionários do edifício localizado na rua ..., em Ipanema. Enumera uma lista das transgressões do morador, salientando que tal conduta coloca a vida dos outros moradores em risco, além dos próprios funcionários do edifício.

Por outro lado, o réu é o proprietário do bem imóvel, conforme se verifica da certidão do registro de fls. 108, sendo revel, se encontrando o feito instruído com farta prova documental.

A Curadoria Especial não possui interesse em intervir no feito, conforme consta de sua manifestação nos autos.

A controvérsia decorre, de um lado, do direito de propriedade, amplamente consagrado na Constituição Federal e, de outro lado, do direito de vizinhança, consistente em regras que limitam o direito de propriedade a fim de evitar conflitos entre proprietários de prédios contíguos, respeitando, assim, o convívio social.

Prevê o art. 1.277 do Código Civil que "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".

Passa-se ao exame das provas documentais produzidas nos autos, salientando que o réu é revel, tendo sido regularmente citado.

O Registro de Ocorrência às fls. 31/32, foi firmado por uma moradora do condomínio, no qual relata que o réu tem por hábito permitir a entrada de moradores de rua em seu apartamento, permanecendo com eles no interior do mesmo, inclusive quando se ausenta.

Os moradores do edifício realizaram um abaixo assinado às fls. 161, contando com a assinatura da maioria de treze moradores, requerendo o afastamento do réu por incompatibilidade de convivência.

O condomínio é constituído de cinco andares, com quatro unidades por andar, totalizando vinte apartamentos, sendo que treze moradores assinaram abaixo assinado objetivando o afastamento do réu.

O mandado negativo de fls. 147 também relata a versão do porteiro do edifício que informa que o réu retorna para o imóvel a noite, normalmente acompanhado de mendigos e moradores de rua. Ainda consta da certidão que o réu possui problemas psicológicos, residindo com um sobrinho que possui dificuldades de lhe manter medicado.





O fato é que o réu não utiliza sua propriedade de forma normal, ultrapassando os limites toleráveis da propriedade, ao permitir o ingresso de pessoas estranhas nas dependências do condomínio, o que coloca em risco os demais condôminos e funcionários.

Ressalte-se que tudo se encontra corroborado com as fartas fotografias que instruem a demanda, sendo que às fls. 58 há demonstração no sentido de que o réu responde a um processo criminal por estupro de vulnerável, já tendo respondido a outro processo por ameaça, conforme fls. 59.

Isto significa que o réu é pessoa que coloca em risco a integridade física dos moradores do edifício, além de seus funcionários, demonstrando ser pessoa violenta e que não consegue conviver em sociedade de forma pacífica.

Assim, assiste razão ao autor, posto que o comportamento do réu configura verdadeiro abuso do direito de propriedade, podendo ensejar, em situações peculiares, a adoção de medidas extremas para fins de cessar a conduta ilícita do condômino antissocial. O direito de propriedade não revela ser um direito absoluto, não podendo ser exercido de forma nociva para os demais condôminos.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO para determinar o afastamento do morador da unidade 402 do condomínio, proibindo-o de adentrar no prédio, a partir do transito em jugado, sob pena de multa diária de R\$ 500,00.

Condeno o réu ao pagamento das despesas judiciais e honorários advocatícios que fixo em 20% sobre o valor da causa.

Após as formalidades legais, dê-se baixa e arquive-se.

Na forma do inciso I do art. 229-A da Consolidação Normativa da CGJ, acrescentado pelo Provimento 2/2013, ficam as partes, desde logo, intimadas para dizer se tem algo mais a requerer.

P. I.

Rio de Janeiro, 01/11/2019.

**Fernanda Galliza do Amaral - Juiz Titular**

---

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Fernanda Galliza do Amaral

Em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_





110

FGAMARAL

FERNANDA GALLIZA DO AMARAL:25377 Assinado em 01/11/2019 15:48:07 Local: TJ-RJ

