



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2021.0000300650

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001406-13.2020.8.26.0366, da Comarca de Mongaguá, em que é apelante [REDACTED], são apelados [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (REVEL).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WALTER EXNER (Presidente sem voto), JAYME QUEIROZ LOPES E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 22 de abril de 2021.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 29103.

Apelação nº 1001406-13.2020.8.26.0366.

Comarca: Mongaguá.

Apelante: [REDACTED].

Apelados: [REDACTED]

Juiz prolator da sentença: Bruno Nascimento Troccoli.

CONDOMÍNIO. EXCLUSÃO DE CONDÔMINO E OBRIGAÇÃO DE FAZER PARA COMPELIR À ALIENAÇÃO BEM. Sentença de improcedência ao fundamento de que a pretensão carece de previsão legal. Reforma de rigor.

Sanções pecuniárias do artigo 1.337 do CC não que esgotam as providências que podem ser adotadas para cessar a conduta ilícita do condômino. Comportamento antissocial do réu, de caráter grave e reiterado, que autorizam o acolhimento parcial do pedido. Agressão, intimidação, destruição de patrimônio, perturbação, furto, invasão, ameaça, injúria, entre outros ilícitos. Fatos não controvertidos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Perda do direito de uso da unidade. Medida que, por si só, se revela suficiente para coibir os males provocados pela convivência com o réu. Alienação forçada do imóvel que, nesse contexto, se revela desnecessária.

Recurso provido em parte.

Trata-se de pedido de exclusão de condômino e obrigação de fazer para alienação do imóvel julgado improcedente pela respeitável sentença de fls. 323/326, cujo relatório se adota, integrada pela decisão de fls. 330, ao fundamento de que a pretensão do condomínio autor carece de previsão legal. Ademais, o Juízo *a quo* revogou a tutela de urgência inicialmente concedida, que determinava ao réu obedecer às regras da convenção condominial, sob pena de multa de R\$5.000,00 por desvio verificado (fls. 177/178). Por fim, não houve condenação ao pagamento dos ônus de sucumbência, tendo em vista que a revelida do réu e anuência das rés com o pedido.

2

Inconformado, **apela o autor** sustentando, em síntese, que o direito de propriedade não é absoluto; que o direito de vizinhança implica restrições ao exercício da propriedade; que a ausência de previsão legal não é motivo suficiente para justificar a inércia quanto ao comportamento do condômino antissocial; que o ilícito deve ser punido; que a situação vivida pelos condôminos merece proteção; que deve ser considerada a função social da propriedade; que o réu praticou diversas ilicitudes e que a medida de exclusão do condômino encontra amparo na doutrina e jurisprudência. Requer, assim, a antecipação da tutela recursal, bem como seja reformada a respeitável sentença recorrida (fls. 338/400).

Houve resposta, ressaltando que o direito de propriedade deve ser assegurado às rés (fls. 167/176).

É o breve relato.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O apelo é de ser provido em parte.

Inicialmente registre-se que, em virtude deste julgamento definitivo do apelo, fica prejudicado o pedido de antecipação dos efeitos da tutela recursal.

Narra a petição inicial que a unidade [REDACTED] do Condomínio [REDACTED] é de propriedade dos três réus, que herdaram o referido imóvel dos seus pais já falecidos. Ocorre que o réu [REDACTED], a partir de 2010, passou a ostentar comportamento antissocial.

Em resumo, há relato de que a) *o mesmo insiste em colocar o som em último volume 24 horas por dia (mesmo não estando em casa) que extrapola todos os limites do razoável; (b) ignora todas as solicitações dos demais condôminos para se adequar às regras do condomínio e passa então a agredi-los verbalmente e a intimidá-los, se*

3

auto intitulando como “intocável”; c) destrói o patrimônio do condomínio; d) defeca e urina nas áreas comuns do edifício; e) esmurra as portas dos vizinhos na madrugada pedindo comida e dinheiro; f) furta objetos do condomínio tais quais extintores; g) ameaça de morte quem lhe chama atenção ou lhe contrarie. Esses são apenas alguns episódios dos diversos absurdos que serão narrados neste petitório. Aliás, essas condutas deram ensejo a inúmeros boletins de ocorrência denunciando crimes de ameaça, injúria e difamação, furto, dano ao patrimônio, dentre outros (fls. 3) (realce não original).

Há notícia, ainda, de que a unidade se encontra em estado deplorável de conservação, consoante se observa pelas fotografias de fls. 10/13.

Além disso, afirma-se que os **Condôminos não se**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*sentem seguros com o morador vivendo no Condomínio, **haja vista ser usuário de drogas, agressivo, intimidador e bastante perigoso.** Prova é que no último dia 17/01/2020, após ter ficado o dia e a noite inteira com o som ligado no último volume, causando um verdadeiro caos no condomínio, os demais condôminos acionaram a polícia, a qual não resolvendo a situação, obrigou o síndico a desligar a energia do apartamento, causando a ira do Requerido, que se dirigiu à unidade do mesmo **tentando atingi-lo com um espeto de churrasco.** Por sorte, o síndico conseguiu fechar a porta de sua unidade, porém, passou momentos de terror com sua família, haja vista que o Requerido **começou a esmurrar e a dar chutes na porta gritando palavras de baixo calão como “vou te matar”, “seu fdp”, “vou acabar com você”,** dentre outras igualmente chulas, porém, desnecessário citar (fls. 3/4) (realce não original).*

Some-se a isso os relatos de invasão de apartamento alheio para tentar furtar shampoo; do medo dos condôminos de sofrerem represália; de acúmulo de lixo na unidade; de retirada das esquadrias,

4

fechaduras e torneira do apartamento em que o réu reside, o que gerou inundação no unidade imediatamente abaixo e ainda gera problemas, pois, como o apartamento não tem mais janela, a água da chuva arrasta a sujeira por debaixo da porta e se acumula no corredor; de abordagem dos condôminos com pedido de dinheiro; de ameaças; de insultos; de que o réu foi atingido por golpes de faca em frente à unidade [REDACTED], de propriedade da Sra. [REDACTED], que presenciou os fatos.

Ademais, o condomínio alega que as muitas multas impostas não foram capazes de amenizar a situação referida, de modo que os condôminos optaram pelo ajuizamento da presente demanda.

Assim, requereu tutela de urgência para proibir a entrada



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do réu no condomínio. Ao final, requer a remoção definitiva do réu, bem como sejam os réus compelidos a alienarem seu imóvel. Subsidiariamente requer seja apenas confirmada a liminar de proibição de reingresso nas dependências condominiais.

A tutela de urgência foi concedida para determinar ao réu obedecer às regras da convenção condominial, sob pena de multa de R\$5.000,00 por desvio verificado, ressaltando-se que, caso as multas judiciais não surtam o efeito desejado, será decretada a sua expulsão do condomínio, com proibição de acesso ao imóvel (fls. 177/178).

Houve revelia do réu.

Por sua vez, as rés sustentaram que o réu realmente possui comportamento agressivo, é usuário de drogas e comete crimes, de modo que ele foi internado em 2015. Concluem, assim, que **não se opõem pela sua remoção e expulsão daquele recinto, pois a pretensão da parte autora se mostra razoável**, porquanto visa resguardar os interesses gerais do condomínio e, ainda, a integridade física dos demais condôminos,

5

funcionários e transeuntes do edifício autor (fls. 229) (realce não original).

Ao final, os pedidos foram rejeitados pelo Juízo *a quo*, o que motivou a interposição deste recurso.

E, de fato, em que pesem os fundamentos da respeitável sentença, o feito merecia solução parcialmente diversa.

O artigo 1.337 do Código Civil prevê a imposição de multa ao condômino que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio. Disso não se extrai, porém, qualquer vedação quanto a outras



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

medidas que possam adotadas, a fim de se obstar a continuidade de graves violações aos direitos dos condôminos

Nesse sentido, FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO leciona que **não diz a lei se as sanções pecuniárias do art. 1.337 esgotam as providências para fazer cessar a conduta ilícita do condômino. Parece claro que, a par da multa, podem ajuizar o condomínio, os condôminos ou mesmo possuidores prejudicados tanto ação indenizatória como de obrigação de fazer ou de não fazer, inclusive com pedido cominatório ou de tutela específica**, na forma do art. 461 do CPC/73 (arts. 139, IV, 497 a 500,536, § 1º, e 537 do CPC/2015). **Entre as medidas assecuratórias do resultado prático equivalente ao adimplemento, que preferem as perdas e danos, estão a busca e apreensão, a remoção de pessoas e coisas, o desfazimento de obras e impedimento de atividades nocivas, se necessário com requisição de força policial. Cabe, assim, medida para retirar o condômino nocivo do edifício**, para apreender objetos perigosos, que causem ruídos, ameacem a saúde ou o sossego dos demais condôminos ou a interdição de determinadas atividades ilícitas. **Tais medidas certamente farão cessar o ilícito, na maioria dos casos. Note-se que em tais casos perde o condômino o direito de usar a unidade**, permanecendo, todavia, com a posse indireta e

6

a prerrogativa de fruição, entregando- a à exploração lícita de terceiros.

A dúvida está na possibilidade de compelir a alienação forçada da unidade autônoma, com exclusão definitiva do condômino que mantém grave e reiterada conduta antissocial, refratário a todas as punições acima previstas. Caso as medidas anteriores não se mostrem eficazes – o que dificilmente ocorrerá –, é possível, no silêncio da lei, a venda judicial do imóvel, sub-rogando-se o condômino no preço, abatidas as multas e indenizações exigíveis. A função social da propriedade não mais é limite, mas seu conteúdo, como visto no comentário ao art. 1.228, §1º, do CC. Não teria sentido, portanto, tutelar o direito de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*propriedade exercido com abuso e que fere a função social, com natureza de ato ilícito (art. 187 do CC), mantendo situação que compromete a vida social no condomínio (cf. NEHME, Jorge Elias. "Tutela de exclusão do condômino nocivo". In: RT 806/44; MORAN, Maria Regina Pagetti. Exclusão do condômino nocivo nos condomínios em edifício. São Paulo, LED, 1996; SARTORELU, Renato Sandreschi. "A exclusão do condômino nocivo perante a legislação do condomínio". 1 n: Condomínio edilício, coord. F. A. Casconi & J. R. N. Amorim. São Paulo, Método, 2005). (in Cezar Peluso (coord.), **Código Civil comentado, 12ª ed., Barueri, Manole, 2021, p. 1287**) (realce não original).*

Com efeito, ao lado da penalidade pecuniária prevista no artigo 1.337 do Código Civil, é possível impor ao condômino antissocial outras medias que assegurem aos condôminos a incolumidade e tranquilidade que se espera. Portanto, a despeito da ausência de previsão legal, admite-se o pedido de exclusão de condômino nocivo.

Nessa linha, inclusive:

*Condomínio Edilício. **Exclusão de condômino de personalidade antissocial.** Sentença que decide pela impossibilidade de aplicação dessa sanção gravosa, ao fundamento de que não possui previsão*

7

*no Código Civil Brasileiro. **Omissão do legislador que, por si só, não veda a dedução da pretensão em juízo.** Necessidade de produção de prova oral para o correto desate da lide. Sentença anulada. Recurso provido. (TJSP; **Apelação Cível 1002457-23.2016.8.26.0100; Rel. Maria de Lourdes Lopez Gil; 38ª Câmara Extraordinária de Direito Privado; j. 23/08/2018**) (realce não original).*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*APELAÇÃO CÍVEL – Interposição contra sentença que julgou procedente ação de obrigação de fazer com pedido liminar de tutela antecipada. Preliminares afastadas. **Agressões físicas à síndica e outra moradora. Casos de relevante gravidade. Reclamações. Penalidades administrativas que não se mostraram suficientes a reprimir os atos. Reiteração de conduta, após a tutela de urgência, que levou ao afastamento dos réus do imóvel. Responsabilidade civil independente da criminal. Perda do direito de moradia. Honorários advocatícios majorados nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil/2015. Sentença mantida. (TJSP; Apelação Cível 1049070-59.2016.8.26.0114; Rel. Mario A. Silveira; 33ª Câmara de Direito Privado; j. 15/04/2019) (realce não original).***

Condomínio edilício. Sanção de exclusão do condômino nocivo por reiterado comportamento antissocial. Ainda que em tese se a reputa possível, solução depende do devido processo, com deliberação em assembleia e quórum qualificado, mas, na espécie, ausentes. Improcedência. Deslinde mantido. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 0036157-42.2012.8.26.0554; Rel. Claudio Godoy; 1ª Câmara de Direito Privado; j. 29/04/2014) (realce não original).

8

Aliás, esta Colenda Câmara, recentemente também reconheceu a possibilidade da tutela específica pretendida:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXCLUSÃO DE CONDÔMINO – CONDUTA ANTISOCIAL DELE E DE SEUS FAMILIARES, QUE IMPEDE QUE CONTINUEM RESIDINDO NO CONDOMÍNIO – APLICAÇÃO REITERADA DE MULTAS, QUE SE MOSTROU INEFICAZ – AMEAÇAS E AGRESSÕES FÍSICAS E



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VERBAIS AOS DEMAIS MORADORES _ ASSEMBLEIA GERAL
COM APROVAÇÃO QUASE UNÂNIME DOS CONDÔMINOS
ACERCA DA PROPOSITURA DA AÇÃO E DAS MEDIDAS A
SEREM APLICADAS AO RÉU _ **EXISTÊNCIA DE INÚMEROS
BOLETINS DE OCORRÊNCIA FEITOS PELOS OUTROS
MORADORES** _ EXISTÊNCIA DE AÇÃO DE INDENIZAÇÃO
PROPOSTA POR UM DELES _ RÉU QUE É DEVEDOR
CONTUMAZ DAS DESPESAS CONDOMINIAIS, O QUE, EMBORA
SEJA OBJETO DE AÇÃO PRÓPRIA, É INDICATIVO DE QUE
TAMBÉM A REGRA DA PRESERVAÇÃO DO CONDOMÍNIO, POR
MEIO DO PAGAMENTO DAS PARCELAS NECESSÁRIAS, NÃO
VEM SENDO CUMPRIDA _ **DECISÃO AGRAVADA QUE, DEPOIS
DO CONTRADITÓRIO, DEFERIU TUTELA DE URGÊNCIA PARA
PROIBIR A ENTRADA DO REQUERIDO NAS DEPENDÊNCIAS
DO CONDOMÍNIO, CONCEDENDO A ELE E SEUS FAMILIARES
PRAZO PARA QUE SE RETIREM DO LOCAL** _ **DECISÃO QUE
FICA MANTIDA.** *Agravo de instrumento improvido. (TJSP; Agravo
de Instrumento 2100147-05.2020.8.26.0000; Rel. Jayme Queiroz
Lopes; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 23/02/2021) (realce não
original).*

Destarte, respeitado entendimento em sentido diverso,
não há óbice para o acolhimento dos pedidos apresentados pelo autor.

9

E, no caso, os fatos narrados na petição inicial não foram
controvertidos, de modo que se presumem verdadeiros.

Não bastasse isso, o teor da contestação apresentada
pelas irmãs do réu, bem como os documentos que instruem os autos, o que
inclui fotografias do estado do imóvel e boletins de ocorrência (fls. 10/13,
82/172 e 254/264) corroboram a versão da petição inicial.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Portanto, ***julga-se parcialmente procedente a demanda***, a fim de se acolher o pedido de exclusão do réu [REDACTED] do condomínio, o que significa a perda do direito de uso da unidade condominial mencionada e a impossibilidade de reingresso não autorizado nas dependências do edifício.

Destaque-se que essa medida se revela, por si só, suficiente e eficaz para pôr fim aos males de que padecem os demais condôminos em virtude do convívio com o réu. Assim, não há que se falar em venda forçada da unidade, tendo em vista a suficiência da medida menos gravosa e considerando também que as coproprietárias não deram causa ao comportamento nocivo do irmão.

Por fim, não havendo resistência das rés nesse tocante e tampouco contestação do réu, não há que se falar em condenação ao pagamento das verbas sucumbenciais.

Ante o exposto, ***dá-se parcial provimento*** ao recurso.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator