



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

3ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP 11705-090,

Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:

upj1a5cvpraiagde@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1018463-65.2021.8.26.0477**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO-Liquidação / Cumprimento / Execução-Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **Condomínio Edifício Aramaca/arauna/araucaia**
 Requerido: **Carlos Roberto Falcone**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **SERGIO CASTRESI DE SOUZA CASTRO**

Segue decisão em 5 (cinco) laudas.

Vistos.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARAMACÁ/ARAUANA/ARAUCAIA ajuizou a o de exclusão de cond mino contra CARLOS ROBERTO FALCONE alegando, em síntese, que o réu, proprietário/possuidor da unidade aut noma número 109 - Bloco A, integrante do condomínio proponente. vem causando contumazmente, s rios problemas e transtornos aos demais condôminos, conforme atos prejudiciais ao convívio coletivo descritos na peti o inicial.

Citou os dispositivos legais que entende pertinentes à espécie, especialmente os artigos 1228,    1  e 2  e 1337, parágrafo único, do CC.

Postulou pela concessão de tutela provisória, para se proibir o réu de entrar e frequentar o condomínio até o final da demanda.

A inicial foi instruída com os documentos de fls. 18/132.

Indeferido o pedido liminar (fls. 134/135), uma vez que se decidiu pela necessidade do prévio contraditório.

Citado, o réu ficou-se inerte (fl. 169), tornando-se revel (fl. 170).

Em especifica o de provas, o requerente postulou pela produ o da prova oral (fls.173/174).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

3ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP 11705-090,

Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:

upj1a5cvpraiagde@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Decido.

Em razão do decurso do prazo para apresentação de contestação, passo a nova análise do pedido de tutela provisória de urgência, consoante disposto na decisão de fls. 134/135.

É o caso de deferimento da tutela provisória de urgência, determinando a exclusão do réu CARLOS ROBERTO FALCONE do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARAMACÁ/ARAUCANA/ARAUCÁIA, ficando expressamente proibido de acessar e frequentar as áreas comuns e particulares do condomínio autor, devendo desocupar o imóvel até o dia 5 de fevereiro de 2023, sob pena de uso de força policial após essa data em caso de descumprimento, que fica desde já autorizada.

Nos termos do art. 300 do CPC: *“A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo”*.

Assim, os elementos indispensáveis à concessão da tutela provisória de urgência, portanto, são a probabilidade do direito invocado e a demonstração do risco de dano de difícil reparação.

No caso em tela, estão presentes os requisitos autorizadores para a concessão da tutela provisória.

Foi comprovada, de modo satisfatório, ante a ampla juntada de documentos idôneos, bem como a ata da assembleia condominial, a conduta antissocial, por todas as desavenças com os demais moradores, pelo ambiente de temor criado no prédio, pelas ameaças e agressões proferidas pelo réu.

O comportamento antissocial e prejudicial aos outros moradores é sobejamente comprovado pelos documentos que instruem a exordial, em especial, ata da assembleia condominial de fls. 20/24, abaixo-assinado de fls. 40/43, boletins de ocorrência de fls. 44/69 e demais provas documentais.

O risco de dano é patente e não há risco de irreversibilidade do provimento, visto que, a qualquer tempo a tutela concedida poderá ser revogada, voltando ao *status quo ante*.

Inviável a vida em condomínio, os acontecimentos que justificam a sua exclusão não são pontuais, mas frequentes, colocando em risco a convivência com os demais moradores.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

3ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP 11705-090,

Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:

upj1a5cvpraiagde@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Nesse sentido, veja-se entendimento do e. Tribunal de Justiça de São Paulo, na apelação 0135761-28.2008.8.26.0000, Relator Ramon Mateo Júnior: *"Obrigação de não fazer - Condômina violenta - Prova irrefutável acerca da conduta antissocial e agressiva. Verossimilhança das alegações, com mais de 3A dos condôminos a favor do afastamento, eis que não mais suportavam a conduta da ré, que se mostrava anormal às regras de convivência em sociedade, devendo ser reprimida. Sentença de procedência mantida. Apelo improvido"*.

Devem ser sopesados o direito de propriedade do réu, considerado antissocial, e o direito de propriedade dos demais condôminos que participaram da assembleia condominial que deliberou sobre a sua exclusão da comunidade.

O direito de propriedade não é absoluto, conforme explicitado acima, cabia ao réu fazer uso da coisa sem prejudicar os demais condôminos, não se olvidando viver em sociedade, em comunidade.

A propósito a lição de Caio Mário da Silva Pereira, atualizador Carlos Edison do Rego Monteiro Filho, "in" Instituições de Direito Civil, vol. IV, 19ª ed., Forense, pág. 84 e 87: *"A verdade é que a propriedade individual vigente em nossos dias, exprimindo-se embora em termos clássicos e usando a mesma terminologia, não conserva, todavia, conteúdo idêntico ao de suas origens históricas. É certo que se reconhece ao dominus o poder sobre a coisa; é exato que o domínio enfeixa os mesmos atributos originários – ius utendi, fruendi et abutendi. Mas é inegável também que essas faculdades suportam evidentes restrições legais, tão frequentes e severas, que se vislumbra a criação de novas noções. São restrições e limitações tendentes a coibir abusos e tendo em vista impedir que o exercício do direito de propriedade se transforme em instrumento de dominação. Tal tendência ora se diz 'humanização' da propriedade, ora se considera filiada a uma corrente mais ampla com o nome de 'paternalismo', do direito moderno (Colin e Capitant), ora se entende informada a nova noção pelos princípios do 'relativismo' do direito (Joserand). Outros acreditam que aí se instaura uma tendência à 'socialização' do direito ou socialização da propriedade, mas sem razão, porque a propriedade socializada tem características próprias e inconfundíveis ... Não obstante a luta das correntes contrárias – individualista e coletivista – sobrevive a propriedade, parecendo ter razão Hedemann quando assinala que é mais uma questão de limite, ou problema de determinar até que ponto a propriedade individual há de ser restringida em benefício da comunidade. ... Admitida a sobrevivência da propriedade privada como essencial à caracterização do regime capitalista, garante a ordem pública a cada um a utilização de seus bens, nos misteres normais a que se destinam. Mas, em qualquer circunstância, sobrepõe-se o social ao individual. O bem-estar de todos sobreleva às conveniências particulares."* Desta forma, entre o cotejo do direito de propriedade em sua inteireza dos réus e o dos demais condôminos, deve-se


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
3ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP 11705-090,

Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:

upj1a5cvpraiagde@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

escolher o da maioria. Segundo a prova colhida, denota-se que o exercício amplo do direito de propriedade dos condôminos tem sido vedado ou restringido por atitudes perpetradas pelo réu. A melhor solução para a hipótese dos autos é a acolhida do pedido formulado pelo condomínio, qual seja, a manutenção do direito de propriedade do réu, mas retirando-lhe apenas o direito dele próprio de usar a coisa, o "ius utendi". A propósito o contido no artigo 1.228, § 2º, do Código Civil, que dispõe: "são defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem".

Retornando à lição de Caio Mário da Silva Pereira, "in" ob.cit., págs. 93/94: *"Modernamente o Direito Positivo cada vez mais restringe as prerrogativas dominiais, ora limitando a utilização, ora impondo-a em benefício da coletividade. Assim, o Código de 2002 proclama, no parágrafo primeiro do mesmo artigo 1.228, que a propriedade deve ser exercida em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais. São ideias de certa forma fluidas, vagando ao sabor das convicções dos entendimentos subjetivos. Contudo, nesta submissão sobreleva o conceito de função social, mais determinável pelo aspecto negativo, de sorte que o dominus não faça de seu direito um instrumento de opressão, nem leve o seu exercício a extrair benefícios exagerados, em contraste com a carência circunstante. Destoa, da noção encrustada no parágrafo, que o proprietário use egoisticamente seu direito em detrimento da coletividade, extraíndo da coisa proveito que importe em sacrifício do maior número."*

A expulsão do réu é medida que se impõe incontinenti.

Poderá o réu continuar com o direito de gozar e de dispor da coisa (locar e emprestar o bem imóvel), ou seja, "ius fruendi" e "ius abutendi", apenas vedando-lhe o direito de acessar as dependência do edifício autor e/ou permanecer no imóvel do qual é possuidor/proprietário, valendo a declaração judicial para estender as mesmas restrições a quaisquer unidades do demandante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARAMACÁ/ARAUANA/ARAUCAIA, visto que a vida em comum tornou-se inviável, conforme prova dos autos.

Ante o exposto, concedo a tutela provisória de urgência, determinando a proibição do réu CARLOS ROBERTO FALCONE de acessar as áreas comuns e particulares do autor CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARAMACÁ/ARAUANA/ARAUCAIA, devendo desocupar o imóvel de sua propriedade/posse - unidade autônoma de número 109 - Bloco A - até o dia 5 de fevereiro de 2023, sob pena de remoção forçada do demandado após essa data, com utilização de força policial, inclusive, em caso de descumprimento da presente decisão judicial.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

3ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP 11705-090,

Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:

upj1a5cvpraiagde@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Fixo pena cominatória de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada ato de descumprimento da presente tutela provisória/acesso às dependência do edifício autor pelo réu, podendo cada ato de descumprimento ser comprovado por meio de testemunhas e documentos idôneos, em especial, boletim de ocorrência.

Saliento que a Polícia Militar poderá ser acionada por qualquer interessado (morador ou empregado do edifício demandante) pelo telefone 190 ou outra forma, caso o réu tente ou acesse as dependências do condomínio autor após o dia 5 de fevereiro de 2023, para remoção forçada do réu CARLOS ROBERTO FALCONE, ficando desde já autorizado arrombamento da sua unidade particular, sem prejuízo da sua responsabilização na esfera criminal.

Cópia da presente decisão digitalizada serve como mandado/ofício, podendo ser apresentada para a polícia em caso de descumprimento da medida, valendo como ordem judicial, bem como afixada em local de ampla visibilidade no prédio, tais como elevadores, para ciência dos interessados, em especial, do réu CARLOS ROBERTO FALCONE.

Intime-se.

Praia Grande, 29 de dezembro de 2022.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**