

**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, Praia Grande - SP -  
CEP 11705-090**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****SENTENÇA**

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 sentença em 7 (sete) laudas.**

Vistos.

Trata-se de a o de obriga o de fazer – exclusão de condômino antissocial e aliena o/loca o forçada do bem imóvel – ajuizada por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARAMAC /ARAUANA/ARAUCAIA contra CARLOS ROBERTO FALCONE.

O autor relatou que o réu CARLOS   proprietário/possuidor da unidade aut noma número 109 - Bloco A, integrante do condomínio proponente e causa contumazmente s rios problemas e transtornos aos demais condôminos, em decorrência da prática de atos prejudiciais ao convívio coletivo.

Citou que dentre essas interferências prejudiciais ao convívio com os outros moradores do condomínio, o demandado importuna sexualmente vizinhas, espionando-as nos banheiros, cujas janelas d o para o corredor de passagem, por se tratar de prédio antigo; fica nu em frente a porta da sua unidade mostrando suas genitálias para as mulheres; xinga pessoas com termos depreciativos, racistas e homofóbicos, tais como "sapatona" e profere ameaças de estupra-las; ignora todas as solicita es dos outros condôminos para se adequar às regras do condomínio e passa a agredi-los verbalmente e intimidá-los fisicamente quando advertido de seu comportamento inadequado, apontando facas para elas, inclusive; invariavelmente ameaça de morte quem lhe chama a aten o ou desaprova seus atos antissociais, em uma oportunidade chegando a dizer para o síndico que "a sua cova já estava preparada"; intimida os vizinhos com um c o de grande porte da raça *Rottweiler*, gritarias, som alta e algazarra de madrugada etc.

**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, Praia Grande - SP -  
CEP 11705-090**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Aduziu que essas condutas deram ensejo a inúmeros boletins de ocorrência denunciando os crimes de injúria, importunação sexual, ameaça, perturbação do sossego etc., decorrentes da má conduta do requerido.

Salientou que todas as medidas expressamente previstas na Convenção do Condomínio e no Código Civil já foram tomadas, incluindo aplicação de advertências e multas, sendo todas inócuas, uma vez o requerido não mudou o seu péssimo e danoso comportamento, continuando com os seus atos antissociais, que tiram a paz e o sossego dos demais moradores, razão por que não restou outra solução senão o ajuízo da presente demanda, para evitar uma tragédia, após deliberação em assembleia condominial (fls. 20/24).

Em razão desses fatos, o condomínio demandante postulou pela (i) expulsão do réu do condomínio autor, proibindo o seu ingresso em suas dependências, incluindo a sua própria unidade particular; (ii) condenação em obrigação de fazer consistente em condenar o réu a alugar ou alienar o seu imóvel no prazo máximo e improrrogável de 60 (sessenta) dias, sob pena de se realizar a alienação judicial forçada (art. 536, §1º, CPC/15).

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

Ata da assembleia geral ordinária que deliberou pela expulsão do réu (fls. 20/24); convenção de condomínio (fls. 25/31); regulamento interno (fls. 32/38); abaixo-assinado dos moradores (fls. 40/43); boletins de ocorrência lavrados com termos de declarações (fls. 44/81); certidão de antecedentes criminais (fls. 82/93) e cópias extraídas de processos cíveis e criminais de fls. 94/122.

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

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

Em especificação de provas, o requerente postulou pela produção da prova oral (fls. 173/174).

Após a efetivação do contraditório, a tutela provisória foi apreciada, consoante constou da decisão de fl. 134, sendo determinada a expulsão do réu CARLOS do condomínio autor.

Foi designada audiência de instrução e julgamento (fls. 182).

**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, Praia Grande - SP -  
CEP 11705-090**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

É o relatório. Fundamento e decido.

O feito comporta julgamento antecipado conforme preconizado no art. 355, incisos I e II, do Código de Processo Civil.

O Código de Processo Civil adota o sistema do livre convencimento motivado, por meio do qual fica a cargo do Julgador decidir pela necessidade ou não de se realizarem atos durante a fase instrutória, bem como escolher os meios de prova pertinentes para o deslinde da controvérsia, pois, se as provas que já constam dos autos forem consideradas suficientes para fundamentar sua convicção, a produção de outras implicaria a prática de atos desnecessários.

O réu é revel, incidindo o efeito previsto no art. 344 do Código de Processo Civil e os documentos constantes dos autos, em especial, aqueles que instruem a inicial, são suficientes para o seguro julgamento da lide.

Outrossim, não há nenhuma causa prevista nos incisos do art. 345 do CPC, motivo pelo qual a audiência de instrução e julgamento designada a fl. 182 é ato desnecessário, razão por que a cancelo.

Os pedidos são parcialmente procedentes.

A questão principal envolve a possibilidade da expulsão de condômino antissocial (proprietário e/ou possuidor) de prédio residencial, que com o seu reiterado mau comportamento, coloca em xeque a paz dos vizinhos.

O nó górdio para resolução do presente caso concreto consiste em responder se o condômino antissocial pode ser expulso do imóvel do qual detém a propriedade e/ou posse.

A meu sentir, a resposta é positiva, mas somente em condições excepcionais, nas quais o morador antissocial durante relevante lapso de tempo, pratica contumazmente atos graves que destoam em muito do comportamento normal de conduta esperado do homem médio, prejudicando com os seus atos nocivos vizinhos e tornando a vida dos que residem na proximidade, insalubre e até mesmo perigosa, pondo em risco a integridade física dos moradores próximos.

Também é necessário que todas as medidas de coerção menos gravosas previstas no Código Civil, tais como advertências e multas, tenham sido aplicadas e não tenham surtido efeito, persistindo os atos antissociais do recalcitrante, além de a expulsão ter sido deliberada em regular assembleia condominial, sujeitando-se a análise posterior da legalidade e proporcionalidade pela Justiça diante das provas produzidas em contraditório.



**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, Praia Grande - SP -  
CEP 11705-090

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

Entendo que todos esses requisitos estão presentes no caso concreto e a expulsão do réu CARLOS é razoável e proporcional diante do contumaz descumprimento das Leis, da Convenção e do Regulamento Interno do Condomínio, com a prática de atos anormais e desarrazoados de elevada reprovabilidade da conduta, não restando outra alternativa para cessação das interferências prejudiciais senão a sua expulsão do condomínio.

Sabe-se que o direito de propriedade não é absoluto, conforme preconiza a Constituição Federal ao dizer que ela cumprirá sua função social no art. 5º.

Prova disso, é que o §2º do art. 1.228 do Código Civil impõe clara limitação ao direito de propriedade, ao afirmar que *"São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem."*

A norma do indigitado artigo disciplina que não é verdadeiro, o entendimento, infelizmente difundido na população e equivocado, de que o proprietário/possuidor pode utilizar do seu bem imóvel (casa ou apartamento) como bem entender, sem limites, pelo simples motivo de o seu direito esbarrar no direito dos vizinhos próximos, confrontantes ou não, que também possuem o direito de usufruírem de modo regular seus próprios bens imóveis, sem serem incomodados por atos de terceiro antissocial, que prejudiquem de modo indevido o seu bem-estar.

É a prevalência do bom senso.

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

A permanência do réu no condomínio pode acarretar uma tragédia, conforme bem ponderado pelo autor na exordial.

Não é outro o sentido do art. 1.277 do 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. (grifo nosso)

*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.*



**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, Praia Grande - SP -  
CEP 11705-090

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

Nesse sentido, o art. 1.277 do Código Civil autoriza implicitamente a expulsão do proprietário e/ou possuidor antissocial quando todas as outras medidas menos graves anteriormente não surtirem efeitos, uma vez que 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, sendo a expulsão pelo Poder Judiciário, por meio do Estado-Juiz, a última delas.

Ora, vejamos o que dispõe o art. 536 do Código de Processo Civil.

*Art. 536. No cumprimento de sentença que reconheça a exigibilidade de obrigação de fazer ou de não fazer, o juiz poderá, de ofício ou a requerimento, para a efetivação da tutela específica ou a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente, determinar as medidas necessárias à satisfação do exequente.*

*§ 1º Para atender ao disposto no caput, o juiz poderá determinar, entre outras medidas, a imposição de multa, a busca e apreensão, a remoção de pessoas e coisas, o desfazimento de obras e o impedimento de atividade nociva, podendo, caso necessário, requisitar o auxílio de força policial. (grifo nosso).*

Portanto, também não há de se falar de ativismo judicial, visto que o próprio legislador (ordenamento) autoriza com base no Código Civil em conjunto com o Código de Processo Civil (interpretação sistêmica), conforme preconiza o artigo 536 da Lei Adjetiva, o Juiz a tomar atos para fazer cessar as interferências prejudiciais causadas pela má utilização da propriedade, em claro descompasso com sua função social e ditames da razoabilidade.

Devem ser sopesados o direito de propriedade do réu, considerado antissocial, e o direito de propriedade dos demais condôminos, de igual envergadura constitucional.

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.

Ademais, por óbvio, deve-se privilegiar o bem-estar dos vizinhos que se comportam de modo adequado/urbano em relação ao morador que se comporta de modo prejudicial/inadequado trazendo intranquilidade à vizinhança.

No caso ora em análise, já foram tomadas todas as medidas possíveis pelo requerente na tentativa de fazer cessar as interferências prejudiciais, todas elas se mostrando ineficazes.

**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, Praia Grande - SP -  
CEP 11705-090**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Ora, agora só resta a expulsão, não se vislumbrando outra alternativa, sob pena de obrigar os outros moradores cumpridores fieis das leis, regras e regulamentos do condomínio autor a conviver com o condômino antissocial, que com seu anormal comportamento provoca pânico e inquietação no prédio em que reside, prejudicando o bem-estar e sossego de quiçá centenas de pessoas.

Não há qualquer indício concreto nos autos de que o réu sofra de problemas mentais que o impeçam de compreender o caráter ilícito dos graves fatos que contumazmente pratica ou de determinar-se de acordo com esse entendimento, pelo contrário.

Aliás, ao que tudo indica, o réu CARLOS é são, está residindo com um dos seus filhos e colocou o seu imóvel localizado no condomínio autor à venda.

E não se descure que há obrigação de parentes próximos, tais como filhos e responsáveis legais, de acolherem e ampararem pessoas eventualmente acometidas com doença mental, justamente dentre vários motivos, para não causarem danos a terceiros, já que podem ser chamados a ressarcir danos materiais e morais porventura causados a outrem (art. 932, inc. II e art. 933, ambos do Código Civil).

Não há salvo-conduto para importunar e azucrinar terceiros, portanto.

E não basta expulsar, há de se fazer respeitar a decisão judicial (efetividade), para evitar a não efetividade da Justiça.

Isso é plenamente possível, pois no caso de descumprimento da obrigação de não fazer imposta ao morador/ocupante antissocial, pode-se executar a multa cominatória contra ele aplicada nos autos e penhorar o seu imóvel, averbando-se a constrição judicial na matrícula do imóvel, levando-o a posterior leilão (hasta pública) para pagamento da dívida nascida pelo não respeito à determinação do Poder Judiciário.

No caso de posse, por ela possuir valor econômico, também há a possibilidade da efetivação da penhora sobre ela (direito possessório) e a posterior alienação judicial dos direitos.

O autor se desincumbiu do ônus previsto no art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil.



**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, Praia Grande - SP -  
CEP 11705-090

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

Enfim, o pedido principal de expulsão do condômino antissocial procede.

Contudo, em relação ao outro pedido autoral, de condenação do demandado a alugar ou alienar o seu imóvel no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias, a solução é diversa, sendo caso de improcedência.

Não há como impor ao réu CARLOS a obrigação de alugar ou alienar o seu imóvel em determinado prazo, até porque com a expulsão do condomínio, ele não perde a propriedade do imóvel, apenas sofre limitação no direito de uso do bem.

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, visto que a vida em comum tornou-se inviável, conforme prova dos autos.

Ante o exposto, julgo parcialmente procedentes os pedidos, tornando definitiva a exclusão/expulsão do condômino réu CARLOS ROBERTO FALCONE do autor CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARAMACÁ/ARAUAANA/ARAUCAIA, confirmando a tutela provisória concedida às fls. 175/179.

Em consequência, julgo extinta a fase de conhecimento com resolução do mérito de acordo com o art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Diante da sucumbência mínima do autor, condeno o réu CARLOS ROBERTO FALCONE ao pagamento das custas, despesas e honorários advocatícios em favor do patrono do autor, que fixo em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), corrigidos pela tabela do TJSP desde a data do arbitramento.

P.I.C.

Praia Grande, 17 de fevereiro de 2023.

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