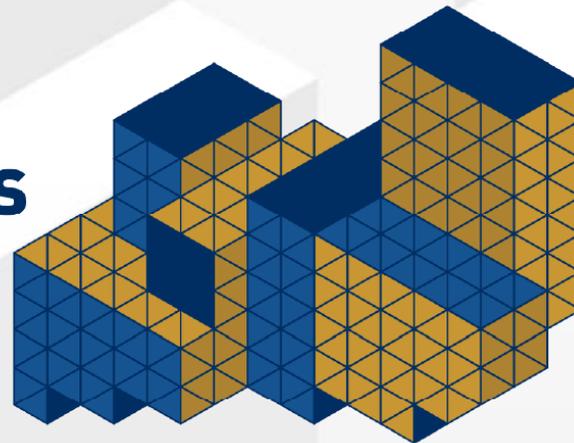


2023

FEIRA DE CONDOMÍNIOS & ENCONTRO DE SÍNDICOS



—
Inovação e Estratégias de Sucesso

Realização:



26e27
OUTUBRO



Exclusão de condômino antissocial

André Luiz Junqueira

Sócio da Coelho, Junqueira e Roque Advogados
Professor e consultor jurídico da ABADI
Professor do SecoviRio

Realização:



Apoio Institucional:



Parceria Institucional:

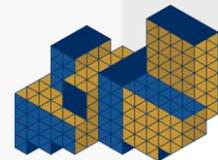


Patrocínio Master:



Patrocínio Ouro:





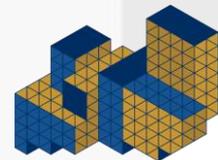
Exclusão de ocupante antissocial

Bens jurídicos tutelados

Sossego, saúde, segurança e bons costumes (art. 1.336, IV, do CCB).

Grave incompatibilidade de convivência

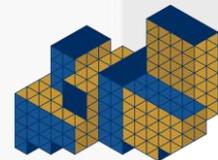




Exclusão judicial como penalidade máxima

Enunciado 508-CJF: Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, da CRFB e 1.228, § 1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2º, do CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal.

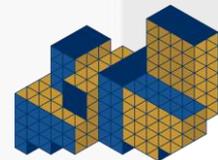




Exclusão de ocupante (resumo das etapas ideais)

- Apuração do ocorrido e coleta de provas – deve haver prejuízo claro à posse dos demais ocupantes;
- Demonstração de que o condomínio tentou de tudo, incluindo multas;
- Aprovação em assembleia de medida judicial nesse sentido;
- Toda etapa notificando previamente o infrator para sua defesa;
- Ação judicial fundamentada na disciplina legal de condomínios e de direito de vizinhança.

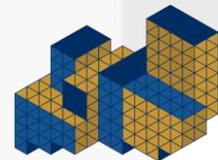




Detalhes do pedido judicial

- Pedido principal é a cessação dos distúrbios;
- Pedido acessório ou cautelar para efetividade do item 1 é o afastamento do ocupante;
- Ocupante como réu, seja condômino ou não.

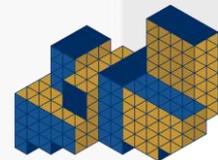




Possibilidade jurídica do pedido de exclusão

- Não se trata de desapropriação;
- Remoção do convívio como solução;
- Interdição pode ser parcial ou total;
- Prejuízo ao uso do imóvel, mas o infrator continua com os demais poderes inerentes à propriedade (fruição, disposição e reivindicação).



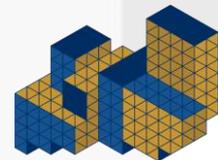


Código de Processo Civil

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.

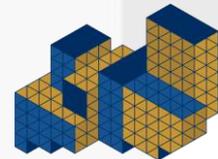




Estudo de casos



“O casal do terror”



“Vistos. Trata-se de medida cautelar que busca o afastamento de condômino sob fundamento de uso nocivo e anti-social de propriedade. Os documentos que instruem a inicial demonstram o “periculum in mora” e o “fumus boni iuris”, autorizando, assim, a determinação de afastamento dos requeridos. **Para isso, intimem-se os requeridos para desocupação de unidade autônoma em 24:00 hs, sob pena de remoção coercitiva.** Desde logo expeça-se mandado com reforço policial. Citem-se e intimem-se, sem prejuízo da ação principal a ser ajuizada no prazo decadencial legal. Int.” (TJ/SP, 3ª Vara Cível do Fórum Central Cível João Mendes Júnior, decisão liminar em Processo Cautelar nº 583.00.2009.174935-9, Juiz MARCO ANTONIO IBRAHIM, j. 21/07/2009).



“O apartamento dos horrores”

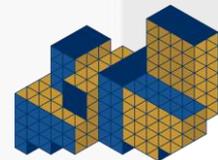


APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL. (...) EXCLUSÃO DE CONDÔMINO NOCIVO. LIMITAÇÃO DO DIREITO DE USO/HABITAÇÃO, TÃO-SOMENTE. POSSIBILIDADE, APÓS ESGOTADA A VIA ADMINISTRATIVA. ASSEMBLÉIA GERAL REALIZADA. NOTIFICAÇÕES COM OPORTUNIZAÇÃO DO CONTRADITÓRIO. QUORUM MÍNIMO RESPETITADO (3/4 DOS CONDÔMINOS). MULTA REFERENTE AO DÉCUPLO DO VALOR DO CONDOMÍNIO. MEDIDA INSUFICIENTE. CONDUITA ANTISOCIAL CONTUMAZ REITERADA. GRAVES INDÍCIOS DE CRIMES CONTRA A LIBERDADE SEXUAL, REDUÇÃO À CONDIÇÃO ANÁLOGA A DE ESCRAVO. CONDÔMINO QUE ALICIAVA CANDIDATAS A EMPREGO DE DOMÉSTICAS COM SALÁRIOS ACIMA DO MERCADO, MANTENDO-AS PRESAS E INCOMUNICÁVEIS NA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE DE FUNCIONÁRIAS QUE, INVARIAVELMENTE SAIAM DO EMPREGO NOTICIANDO MAUS TRATOS, AGRESSÕES FÍSICAS E VERBAIS, ALÉM DE ASSEDIOS SEXUAIS ENTRE OUTRAS ACUSAÇÕES. RETENÇÃO DE DOCUMENTOS. ESCÂNDALOS REITERADOS DENTRO E FORA DO CONDOMÍNIO. **PRÁTICAS QUE EVOLUIRAM PARA INVESTIDA EM MORADORA MENOR DO CONDOMÍNIO, CONDUITA ANTISOCIAL INADMISSÍVEL QUE IMPÕE PROVIMENTO JURISDICIONAL EFETIVO.** CABIMENTO. CLÁUSULA GERAL. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. MITIGAÇÃO DO DIREITO DE USO/HABITAÇÃO. DANO MORAL. NÃO CONHECIMENTO. MATÉRIA NÃO DEDUZIDA E TAMPOUCO APRECIADA. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS FIXADOS EM R\$ 6.000,00 (SEIS MIL REAIS). MANTENÇA. PECULIRIDADES DO CASO CONCRETO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (TJPR – AC – 957743-1 – Rel. Arquelau Araújo Ribas Unânime – J. 13.12.2012)

“Acumulador mortal”



"CONDOMÍNIO CONDÔMINO ANTISOCIAL EXCLUSÃO POSSIBILIDADE Requerida mantém grande acúmulo de sujeira em prédio de apartamentos Risco de incêndio SENTENÇA DE EXTINÇÃO, com fulcro no artigo 267, inciso VI, do Código de Processo Civil Sanções pecuniárias do art. 1.337 do Código Civil não esgotam as providências para fazer cessar a conduta ilícita do condômino Requerida utiliza da propriedade de maneira nociva aos demais condôminos Possibilidade de imposição de obrigação de não utilizar o imóvel **RECURSO DO AUTOR PROVIDO, para julgar procedente a ação, vedando a Requerida de fazer uso direto do imóvel, com a desocupação em 60 dias (imóvel limpo e higienizado), sob pena de execução, arcando a Requerida com as custas e despesas processuais e honorários advocatícios dos patronos do Autor (fixados em R\$ 7.000,00), além da multa de 1% do valor da causa (a que foi atribuído o valor de R\$ 10.000,00) e de indenização de 20% do valor da causa, em decorrência da litigância de má-fé". (TJSP; Apelação Cível 0003122-32.2010.8.26.0079; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Botucatu - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 27/08/2013; Data de Registro: 28/08/2013).**



ACÓRDÃO 0056617-24.2013.8.19.0000 – AGRAVO DE INSTRUMENTO -
CONCEICAO APARECIDA MOUSNIER TEIXEIRA DE GUIMARAES PENA –
VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL

Agravo Interno em Agravo de Instrumento. Ação de exclusão de condômino cumulada com indenizatória por danos morais com pedido de tutela antecipada. Decisão interlocutória em que o Douto Juízo Singular deferiu o provimento antecipatório requerido para determinar a expulsão da Ré do imóvel que ocupa no condomínio Autor, no prazo de 15 (quinze) dias contados da intimação para a saída espontânea. Além disso, **o Douto Juízo a quo estabeleceu a proibição de ingresso da Ré nas dependências do condomínio Autor**, após a sua retirada em definitivo, sob pena de multa cominatória de R\$ 1.000,00 (um mil reais). (...) Data de julgamento: 28/01/2015



AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXCLUSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL. TUTELA ANTECIPADA. DEFERIMENTO. POSSIBILIDADE. (...) **Receio de dano irreparável ou de difícil reparação, uma vez que a permanência do réu no condomínio coloca em risco a segurança e a integridade dos demais moradores.** (...) (TJ-RS - AI: 70065533911 RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Data de Julgamento: 13/08/2015, Décima Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 14/08/2015)



“Halloween”



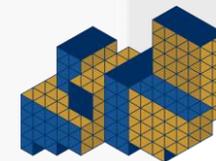
“(...) “1) A Autoridade Policial representou pela busca e apreensão da arma de fogo e máscara exibidos nas fotografias acostadas aos autos, extraídas da filmagem de câmeras de segurança. Necessária a medida pretendida tendo em vista todo o apurado na investigação havendo indícios de que tais instrumentos foram empregados na execução do crime. Ante o exposto, determino a busca e apreensão a ser cumprida na Rua [...]. Expeça-se o mandado. 2) No que tange a medida de afastamento do lar também requerida pela Autoridade Policial, assiste razão ao Ministério Público no sentido de que tão severa medida é precoce, havendo outras cautelares que poderão alcançar o resultado pretendido sem prejuízo de reexame da presente decisão no caso de descumprimento. Ante o exposto, **decreto a medida cautelar de proibição do denunciado se aproximar da vítima, da síndica e do subsíndico do prédio e familiares, ou de com eles manter contato por qualquer meio, bem como de frequentar áreas comuns de convivência, tais como playground e outras, se houver.** Expeça-se mandado. 3) Recebo a denúncia, defiro a cota Ministerial. Cite-se”. (...) Presentes os requisitos legais, ante a documentação que instrui a exordial, sobretudo as fotografias anexadas as fls 06/07, a Ata da Reunião de fl. 49, o processo criminal noticiado a fl. 09 [0289000-29.2017.8.19.0001], no qual, conforme consulta ao andamento, foi recebida denúncia em face do ora réu e inclusive, **DECRETADA MEDIDA CAUTELAR ACIMA COLACIONADA, bem como a ponderação dos valores quanto ao periculum in mora inverso, sobrepondo-se os bens jurídicos tutelados em se tratando de direito de vinhança, quais sejam Saúde, Sossego e Segurança, defiro parcialmente a tutela de urgência para determinar que o réu se abstenha de praticar quaisquer condutas nocivas ao Condomínio, seus moradores, visitantes e funcionários, sob pena de multa de R\$5.000,00 (cinco mil reais) por cada ato nocivo**, o que poderá ser verificado inclusive pois o Condomínio possui Sistema de Gravação e Vídeo. Afigura-se prematura a tutela de afastamento do condômino, como aliás entendeu o Ministério Público e o Juiz criminal que indeferiu tal pedido (...) (TJ-RJ, 0298880-45.2017.8.19.0001, Juíza MARIA CRISTINA BARROS GUTIERREZ SLAIBI, Decisão de 23/11/2017).



"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).



“God of War”



“(…) 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 trânsito em julgado, sob pena de multa diária de R\$ 500,00**”. (…)(TJ-RJ, 0183751-55.2018.8.19.0001, Juíza FERNANDA GALLIZA DO AMARAL, Sentença publicada em 06/11/2019)

“A Coringa”



"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL PRELIMINAR COISA JULGADA REJEITADA MÉRITO AÇÃO ORDINÁRIA DE EXCLUSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL AUSÊNCIA DE PREVISÃO EM LEGISLAÇÃO INFRACONSTITUCIONAL DA EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL QUE NÃO IMPEDE A DETERMINAÇÃO NECESSIDADE DE COMPATIBILIZAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE, DA FUNÇÃO SOCIAL E DO DIREITO DE VIZINHANÇA AUSÊNCIA DE NULIDADE DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA QUE DELIBEROU A PROPOSITURA DA PRESENTE AÇÃO DIREITO DE AMPLA DEFESA E CONTRADITÓRIO GARANTIDOS CONDUTAS NARRADAS NOS AUTOS QUE DEMONSTRAM TER A RÉ EXTRAPOLADO OS LIMITES DAS RELAÇÕES CIVIS, ADENTRANDO NA SEARA CRIMINAL CONVIVÊNCIA DA RECORRENTE COM OS DEMAIS CONDÔMINOS QUE SE TORNOU INSUPORTÁVEL SENTENÇA MANTIDA RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. (...) 7. Quanto a configuração dos comportamentos antissociais, o conjunto probatório dos autos demonstra a ineficácia das diversas medidas tomadas pelo condomínio e a insuportabilidade da vida em comum, de maneira que, ponderando os princípios da função social da propriedade, do direito de vizinhança e o direito fundamental de moradia, a sentença recorrida não carece de reforma. 8. As provas coligidas no processo denotam a grande quantidade de reclamações efetuadas pelos demais condôminos em face da ré, pelo mais variados motivos, denunciando que a demandada proferia ofensas, gritos e agressões (verbais e físicas) contra os demais condôminos, funcionários e prestadores de serviço do condomínio, rasurava os comunicados, editais e protocolos do condomínio, deixava roupas íntimas na sauna do prédio, colocava papel higiênico na porta dos moradores, retirava o lixo do banheiro da área de lazer e o jogava pelo hall. Ainda, há uma série de relatos de desrespeito às normas do regulamento e da convenção do condomínio, como o uso do elevador social em trajes de banho, a não observância do local adequado para a disposição do lixo residencial, dispensando-o na escada do prédio.(...)". (TJES; Apelação Cível 0012104-60.2017.8.08.0024; Rel. FERNANDO ESTEVAM BRAVIN RUY; 2ª Câmara Cível; Acórdão publicado em 22/01/2021).

“Herança maligna”



"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. 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". (TJSP; Apelação Cível 1001406-13.2020.8.26.0366; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mongaguá - 2ª Vara; Data do Julgamento: 22/04/2021; Data de Registro: 22/04/2021).



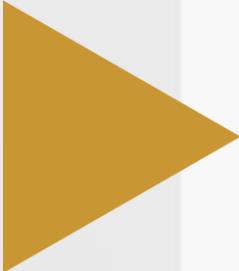
“Vingança animal”



“Anoto, por fim, até mesmo para que não se alegue omissão na análise dos argumentos das teses defensivas, realizadas de maneira consistente pela boa advogada que subscreve a contestação, que não há comportamento, omissivo ou comissivo, de síndico ou vizinhos, diretamente ou através de seus animais, que justifiquem as graves condutas realizadas pelo réu aos demais condôminos, as quais revelaram a impossibilidade de sua moradia harmônica no CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITS 163. Ante o exposto e por tudo mais que dos autos consta, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PROCEDENTE a pretensão inicial para determinar a impossibilidade de moradia do réu, proprietário do apartamento nº 96, no condomínio autor, determinando sua retirada compulsória em noventa dias, sob pena de incorrer em multa de R\$ 2.000,00 por dia de descumprimento da ordem judicial, limitada, inicialmente, a cem dias-multa.** A parte ré arca com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 15% do valor atualizado atribuído à causa. ” (1023052-70.2021.8.26.0002, juiz RENATO DE ABREU PERINE, 4ª Vara Cível do Foro de Santo Amaro, TJ/SP, Sentença publicada em 02/02/2022)



“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 dão 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 estuprá-las; ignora todas as solicitações 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 atenção 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 cão de grande porte da raça Rottweiler; gritarias, som alta e algazarra de madrugada etc (...) Ante o exposto, **julgo parcialmente procedentes os pedidos, tornando definitiva a exclusão/expulsão do condômino réu CARLOS ROBERTO FALCONE do autor CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARAMACÁ/ARAUANA/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”. (1018463-65.2021.8.26.0477, juiz SERGIO CASTRESI DE SOUZA CASTRO, 3ª Vara Cível do Foro de Praia Grande, TJ/SP, Sentença publicada em 24/02/2023)



Coelho, Junqueira & Roque

Advogados Associados

www.andreluizjunqueira.com.br

www.junqueiraeroqueadvogados.com.br

contato@andreluizjunqueira.com.br

WhatsApp (21) 97139-9192



OBRIGADO