



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
4ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 22939, São Paulo - SP - CEP
04795-100
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1023052-70.2021.8.26.0002**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Direitos / Deveres do Condômino**
 Requerente: **Condomínio Edifício It's 163**
 Requerido: **Jin Ho Chang**

Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renato de Abreu Perine**

Vistos.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IT'S 163 ajuizou ação de conhecimento pelo rito ordinário em face de JI HO CHANG, aduzindo, em síntese, que o réu é proprietário do apartamento nº 96 do condomínio autor, apresentando ao longo dos anos reiterado comportamento antissocial e desrespeitoso aos demais condôminos, consistente em ameaças, tentativas de dano e ofensas a honra e integridade física de pessoas e animais que habitam ou frequentam o condomínio. Argumenta que após inúmeras multas aplicadas sem modificação do comportamento do réu, foi decidido, na assembleia realizada em 02.02.2021, por unanimidade dos presentes e três quartos de todos os condôminos, pelo ajuizamento da presente ação para exclusão do requerido. Requereu a concessão da antecipação dos efeitos da tutela, em caráter de urgência, inaudita altera parte, para o fim de determinar que o réu cesse, imediatamente, de praticar qualquer tipo de ato antissocial, ameaçador e/ou agressivo, seja contra os condôminos e ocupantes residentes no autor, seja para com os vizinhos que estão nos imóveis nas cercanias do autor, sob pena de aplicação de multa judicial no importe sugerido de R\$ 1.000,00 (mil reais), por cada ato comprovado de descumprimento da ordem; e, ao final, a condenação do réu à exclusão do condomínio

1023052-70.2021.8.26.0002 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

4ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 22939, São Paulo - SP - CEP
04795-100

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

autor, determinando que o faça no prazo de 30 (trinta) dias, deixando, portanto, de habitá-lo, sob pena de ser retirado compulsoriamente, bem como de aplicação de multa diária sugerida no importe de R\$ 1.000,00 (mil reais), por dia de descumprimento da ordem judicial. Juntou documentos de fls. 30/137.

A tutela de urgência foi indeferida (fls. 138/139).

A parte ré foi regularmente citada e apresentou contestação de fls. 157/173, em que refuta a prática de atos antissociais, aduzindo nunca ter se envolvido em conflitos, realizando, apenas, reclamações dos latidos de animais de outros condôminos, o que gerou contra o réu perseguição e discriminação racial por parte daqueles. Negou a realização de disparos de arma *airsoft* contra animais do condomínio vizinho, sustentando que as sanções aplicadas pelo condomínio autor decorrem de perseguição, sem prévia oitiva ou exercício do contraditório. Aponta inadequação da conduta do síndico e omissão em conter e advertir condôminos sobre latidos de cachorro em prejuízo ao sossego e bem estar do réu. Sustentou a inexistência de ilícito e de comportamento inadequado que permita a adoção de medida extrema de expulsão de um condômino, que é proprietário de imóvel, do edifício, pugnando pela improcedência da ação. Juntou documentos de fls. 174/195.

Realizada a juntada aos autos das mídias trazidas pela parte autora (fls. 203/204), seguido de manifestação do réu.

Réplica às fls. 223/231, com juntada de novos documentos às fls. 232/234.

Decisão saneadora à fl. 244.

Durante a instrução foram ouvidas seis testemunhas (fls. 275/276 e 293).

Juntada de novos arquivos de mídia pela parte autora à fl. 283, com ciência à parte ré.

Encerrada a instrução, as duas partes apresentaram alegações finais de fls. 307/213 e fls. 314/321.

É o relatório. Fundamento e decido.

O artigo 5, inciso XXII, da Carta da República, garante o direito de propriedade, que confere ao seu titular a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa (artigo 1.228 do Código Civil).

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

4ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 22939, São Paulo - SP - CEP
04795-100**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

O exercício do direito de propriedade, no entanto, não é absoluto, tem o proprietário o dever de utilizar a coisa de acordo com a sua função social (artigo XXIII da Constituição Federal) e, tratando-se de propriedade autônoma em condomínio edilício, a função social não se restringe a utilização de acordo com sua finalidade, mas também a necessidade de observância às regras contidas na convenção condominial, regimento interno e deliberações assembleares.

E, nesse ponto, estabelece o artigo 11, da Convenção Condominial, que é dever de cada condômino adotar dentro do condomínio a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, não podendo causar danos ou incômodos aos demais titulares das unidades, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das coisas comuns.

O exercício do direito de propriedade de acordo com a sua função social é, pois, indissociável do dever de respeito ao próximo, não sendo tolerável comportamento antissocial que gere importunação, constrangimento, medo e dano, físico e psíquico, nos demais moradores do condomínio edilício.

As provas, documental e oral, que foram produzidas, sobretudo os vídeos que registram o comportamento do réu na sacada de seu apartamento, não deixam dúvidas acerca do comportamento antissocial do condômino requerido, o qual, mesmo após a propositura da ação, continuou a manter condutas ofensivas ao patrimônio e honra dos outros condôminos, seja proferindo xingamentos, seja atirando objetos ou batendo com material nas janelas daqueles que acreditava que, através de seus animais, lhe retiravam o sossego.

O comportamento desrespeitoso reiterado, registrado também em dezenas de reclamações dos condôminos em livro eletrônico, denotam comportamento antissocial que restringe o direito de propriedade dos demais condôminos do edifício, inexistindo qualquer indício de atos de perseguição, por discriminação racial, como foi alegado em defesa, por parte dos demais moradores.

A impossibilidade de se conviver harmonicamente no condomínio em edifício, registrado nas provas produzidas, torna possível que os condôminos, dada a gravidade do comportamento antissocial do réu, adote medidas para que ocorra a restrição



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

4ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 22939, São Paulo - SP - CEP
04795-100

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

do direito de propriedade do requerido, as quais não estão restritas àquelas previstas no artigo 1.337 do Código Civil.

Nesse sentido, o douto Desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo Francisco Eduardo Loureiro leciona que as sanções pecuniárias do art. 1.337 do Código Civil não esgotam as providências para fazer cessar a conduta ilícita de um condômino, pois podem os demais condôminos adotarem medidas que visem tutelas inibitórias de fruição do bem pelo titular nocivo do direito alheio, como o pretendido na peça inicial (LOUREIRO, Francisco Eduardo. Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência. Coord. Cezar Peluso. 4. ed. rev. e atual. Barueri, SP : Manole, 2010. p. 1365).

No caso, a restrição à fruição do bem para impossibilitar a moradia é medida adequada e necessária ao restabelecimento da ordem no condomínio autor, não sendo desarrazoada a aplicação da sanção limitativa do direito de propriedade face as condutas graves praticadas pelo requerido, por longo período, contra os demais condôminos e vizinhos de prédios adjacentes, o que mostra ser acertada a deliberação dos condôminos que, por unanimidade, em assembleia realizada em 02.02.2021, presentes três quartos dos proprietários, optaram pela propositura da presente ação inibitória com o intuito de garantir-lhes a harmonia e o sossego que devem existir nos lares dos que lá habitam.

O Tribunal de Justiça de São Paulo, analisando processos semelhantes, assim já decidiu:

"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).

"CONDOMÍNIO. EXCLUSÃO DE CONDÔMINO E OBRIGAÇÃO DE



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

4ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 22939, São Paulo - SP - CEP
04795-100

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

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).

"CONDOMÍNIO CONDÔMINO ANTISSOCIAL 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).

A restrição imposta por esta sentença limita-se a restrição do direito de moradia, sendo possível que o réu, proprietário de unidade autônoma, exerça todos os



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

4ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 22939, São Paulo - SP - CEP
04795-100

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

demais poderes inerentes à propriedade.

Fixo prazo de noventa dias corridos, por não tratar-se de prazo processual, para que o réu deixe de morar no imóvel.

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 IT'S 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.

Preparo é de 4% do valor atualizado da causa.

P.R.I.C.

São Paulo, 30 de janeiro de 2022.

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