



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2021.0000033862

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1029307-52.2018.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO -----, são apelados ----- e -----.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente) E CRISTINA ZUCCHI.

São Paulo, 26 de janeiro de 2021.

L. G. COSTA WAGNER

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 10.705

Apelação nº 1029307-52.2018.8.26.0001

Apelante: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO -----

Apelado: -----

Apelada: -----

Comarca: Foro Regional de Santana – 4º Vara Cível

Apelação. Condomínio. Ação de exclusão de ocupante antissocial. Sentença de improcedência. Ausência de previsão legal expressa no ordenamento jurídico que permita a expulsão de condômino por mau comportamento. Aplicação estrita do disposto no art. 1.337 do Código Civil de 2002. Ainda que o direito de propriedade esteja limitado em sua função social, devendo o condômino observar regras mínimas de bom comportamento e convívio, a medida de expulsão não encontra amparo legal. Hipótese em que o condomínio pode aplicar multas de elevado valor, como forma de compelir o proprietário a sair de sua zona de conforto e tomar providências quanto à sua locatária. Expulsão que se mostra ainda mais temerária quando se observa estarmos diante de situação emergencial em razão da pandemia da COVID-19, além de ser a Ré pessoa de extrema vulnerabilidade por ser pessoa idosa. Sentença mantida. Honorários majorados.
RECURSO DESPROVIDO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

I Relatório

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença de fls. 278/281, que nos autos da ação de exclusão de ocupante antissocial de condomínio, movida pelo Condomínio Edifício ----- em face de ----- e -----, julgou improcedente a ação, assim fundamentada:

O feito comporta imediato julgamento, afigurando-se desnecessária a designação de audiência ou a produção de outros subsídios probatórios, tendo incidência na espécie, a regra do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil. Trata-se de ação visando a exclusão da condômina ----- do condomínio autor, sob o fundamento de que ela tem conduta antissocial, sendo o réu ----- - o proprietário da unidade por ela ocupada. Acolho a preliminar suscitada por ----- . Reza o artigo

17 do Código de Processo Civil, in verbis: 'Para postular em juízo ² é necessário ter interesse e legitimidade'. Athos Gusmão Carneiro refere que “consiste a legitimação para a causa na coincidência entre a pessoa do autor e a pessoa a quem, em tese, a lei atribui a titularidade da pretensão deduzida em juízo e a coincidência entre a pessoa do réu e a pessoa contra quem, em tese, pode ser oposta tal pretensão”. (Intervenção de Terceiros. 2ª ed. São Paulo: Editora Saraiva, 1983, p. 25). Antonio Carlos de Araújo Cintra, Ada Pellegrini Grinover e Cândido Rangel Dinamarco, na obra **TEORIA GERAL DO PROCESSO**, Editora Revista dos Tribunais, 8ª edição, 1991, p. 231, lecionam: “Legitimidade ad causam Ainda como desdobramento da idéia de utilidade do provimento jurisdicional pedido, temos a regra que o Código de Processo Civil enuncia expressamente no art. 6º: 'ninguém poderá pleitear, em nome próprio, direito alheio, salvo quando autorizado por lei'. Assim, em princípio, é titular de ação apenas a própria pessoa que se diz titular do direito subjetivo material cuja tutela pede (legitimidade ativa), podendo ser demandado apenas aquele que seja titular da obrigação correspondente (legitimidade passiva)”. Moacyr Amaral Santos, in **PRIMEIRAS LINHAS DE DIREITO PROCESSUAL CIVIL**, 1º Volume, Editora Saraiva, 19ª edição, 1997, p. 171, ensina: “São legitimados para agir, ativa e passivamente, os titulares dos interesses em conflito; legitimação ativa terá o titular do interesse afirmado na pretensão; passiva terá o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

titular do interesse que se opõe ao afirmado na pretensão. Fala-se então em legitimação ordinária, porque reclamada para a generalidade dos casos”. No presente caso ele não é o titular do interesse que se opõe ao do autor vez que não é ele quem ocupa o imóvel e prática conduta antissocial. Não é ele que se quer expulsar do condomínio. Logo, ele não tem legitimidade para ocupar o polo passivo. Com relação ao mérito, o pedido é improcedente. Não há previsão legal para expulsão do condômino antissocial. O art. 1.337 do Código Civil, estabelece a seguinte sanção para o caso de comportamento antissocial: Art. 1.337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

3

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia. Nesse sentido a jurisprudência: Expulsão de condômino por comportamento antissocial. Impossibilidade. Ausência de previsão legal. O Código Civil permite no art. 1.337 a aplicação de multas que podem ser elevadas ao décuplo em caso de incompatibilidade de convivência com os demais condôminos. Multa mensal que tem como termo inicial a citação e o final a publicação da r. sentença, a partir de quando somente será devida por fatos subsequentes que vierem a ocorrer e forem objeto de decisão em assembleia. Recursos parcialmente providos. (TJSP; Apelação Cível

0318734-14.2009.8.26.0000; Relator (a): Maia da Cunha; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 4.V.JUDICIAL/JURI EXEC.CRIM.ME; Data do Julgamento:

01/10/2009; Data de Registro: 19/10/2009) Posto isso, declaro EXTINTA a presente ação proposta por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ----- contra ATONIO PADULA, sem a resolução do mérito e julgo IMPROCEDENTE o pedido formulado contra -----,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

tudo com lastro nos artigos 485, I, e 487, I, do Código de Processo Civil, respectivamente.

Irresignado, recorreu o Autor, ora Apelante, requerendo a reforma da sentença sob o argumento de que o Réu, -----, é parte legítima para figurar no polo passivo da demanda, eis que é o legítimo proprietário do bem imóvel que há anos é ocupado pela corré, -----, sendo, assim, obrigação do Réu zelar pelo bom uso de sua propriedade, pois sempre esteve ciente dos problemas causados por sua locatária que afetam toda a massa condominial.

Insurge-se, ainda, em face da decisão de mérito que negou a expulsão da Ré, por ausência de previsão legal, fundamentando o seu recurso na farta documentação que demonstra a conduta antissocial da apelada que, até o presente momento, gera ambiente de extremo terror nas dependências do condomínio, afetando o direito de propriedade dos demais moradores.

4

Sob tais fundamentos, pugnou a Autora pelo provimento do recurso interposto com a consequente reforma da sentença.

A sentença foi disponibilizada no Dje de 30/03/2020 (fls. 282).

Recurso tempestivo. Preparo recolhido (fls. 289/290). Autos digitais, porte de remessa e de retorno dispensados. Contrarrazões às fls. 300/306.

É a síntese do necessário.

II Fundamentação

O recurso de apelação interposto não comporta provimento.

Adoto o relatório da sentença:

“CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ----- moveu a presente ação de conhecimento contra ----- e ----- alegando, em síntese, que o segundo réu é proprietário da unidade autônoma nº 31, tendo-a locado à primeira ré. Ocorre que esta vem tendo comportamento antissocial e agressivo contra os demais condôminos. Requereu a antecipação dos efeitos da tutela para imediata exclusão/remoção da primeira ré das dependências do condomínio e ao final seja o pedido julgado procedente, tornando definitiva a decisão que antecipar os efeitos da tutela. Com a inicial vieram documentos. O pedido de antecipação dos efeitos da tutela foi indeferido. ----- -- suscitou sua ilegitimidade para ocupar o polo passivo. Quanto ao mérito, não se opôs ao pedido do autor. Ao contrário, em 2017 já havia procurado o Poder Judiciário para solução da questão tendo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

celebrado acordo homologado por sentença por meio do qual a ré se obrigava a cumprir as regras de convívio do condomínio. Postulou pela extinção da ação sem resolução do mérito. Juntou documentos. A ré ----- foi citada por hora certa e a ela foi nomeado Curador Especial que apresentou defesa por negativa geral. Houve réplica. É o relatório.”

A bem lançada sentença não merece qualquer reparo e deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

A preliminar de ilegitimidade passiva do Corréu, -----, foi corretamente acolhida pela sentença, eis que, de fato, não é contra ele que a Autoria pleiteia providência de expulsão.

Dito em outras palavras, como a questão de mérito se funda, exclusivamente, na expulsão da Corré que *in casu* é a causadora das condutas incômodas aos demais moradores, não há razão para que o Sr. ----- responda a lide.

5

Houvesse pedido de dano moral ou de eventual responsabilização outra por prejuízos causados pela inquilina à luz da omissão do proprietário, a situação seria diferente e, em tese, o Sr. ----- poderia figurar no polo passivo da demanda, já que é ele, em última instância, quem definiu, e define, quem será locatário em seu apto, não havendo, portanto, como se isentar da responsabilidade por esta escolha.

No mérito, sem razão o Apelante pois, embora exista no bojo dos autos farta documentação, como inúmeras cartas de reclamação e 2 (dois) boletins de ocorrência, conforme (fls. 84/99), não há dispositivo legal que permita a grave penalização de expulsão de condômino por mal comportamento.

O Código Civil, em seu artigo 1.337, de forma certa ou errada, estabelece, apenas e tão somente, a penalidade de multa, em caso de prática de comportamento antissocial. Vejamos:

“Art. 1.337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, **poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da Assembléia**”.*

É importante que fique claro que a improcedência da ação não está validando, ou mesmo concordando, com os graves e lamentáveis atos praticados pela ré descritos na inicial. O que se está dizendo é que a expulsão não é cabível por falta de amparo legal, o que não exclui a possibilidade do condomínio adotar outras medidas para salvaguardar o interesse de seus condôminos.

6

Nesse sentido, a imposição de multas e mais multas, inclusive com valores significativamente altos conforme autorizado no dispositivo legal em comento, são, e sempre serão, importante mecanismo para a manutenção da paz na vida condominial, vez que com isso se exerce legítima pressão para mudança de comportamento.

Nunca é demais lembrar que, em última instância, não pagas as referidas multas, o imóvel responderá pelas mesmas e o proprietário poderá, caso continue optando em se manter omissivo, vir a perder o seu imóvel; aí, sim, com absoluta previsão legal.

Mas não é só. Além das medidas da esfera civil, podem os moradores buscarem amparo na esfera penal em caso de ocorrência de crime de ameaça e lesão corporal (art. 129 e 147 ambos do Código Penal), diligenciando junto aos órgãos de Segurança Pública como forma de compelir a Ré a mudar seu comportamento e adequar-se as normas de conduta social adequada.

O que não se pode, repita-se, por ausência de previsão legal, é expulsar a Ré, que é pessoa idosa e em situação de extrema vulnerabilidade, ainda mais diante do estado de calamidade pública gerado pela pandemia de COVID-19.

O tema não é novo e, em situações similares, assim já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça:

“Expulsão de condômino por comportamento antissocial. Impossibilidade. Ausência de previsão legal. O Código Civil



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

permite no art. 1.337 a aplicação de multas que podem ser elevadas ao décuplo em caso de incompatibilidade de convivência com os demais condôminos. Multa mensal que tem como termo inicial a citação e o final a publicação da r. sentença, a partir de quando somente será devida por fatos subseqüentes que vierem a ocorrer e forem objeto de decisão em assembléia. Recursos parcialmente providos”. (TJSP; Apelação Cível

0318734-14.2009.8.26.0000; Relator (a): Maia da Cunha; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri 4.V.JUDICIAL/JURI EXEC.CRIM.ME; Data do Julgamento: 01/10/2009; Data de Registro: 19/10/2009)

7

“AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – EXPULSÃO DE CONDÔMINO POR COMPORTAMENTO ANTISSOCIAL – MORADORA INTERDITADA QUE SOFRE DE TRANSTORNO MANÍACO-DEPRESSIVO (BIPOLAR) – DIREITO FUNDAMENTAL À PROPRIEDADE – AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL PARA EXPULSÃO – OBSERVÂNCIA DO DISPOSTO NO ART. 1.337, DO CÓDIGO CIVIL 1 – O desfecho dessa querela passa, invariavelmente, pelo sopesamento entre o direito fundamental à propriedade (CF, art. 5º, caput, e XXII) e a função social da propriedade (CF, art. 5º, XXIII). É certo que a função social visa coibir eventuais abusos de direito pelo proprietário do imóvel, ou de quem exerce a posse direta do imóvel, como é o presente caso. Entretanto, sua aplicação não pode dar azo à aplicação de sanções que não estejam previstas na legislação pátria. Nesse sentido, ainda que se considere incontroversa a conduta antissocial da apelada, não há como julgar procedentes as pretensões veiculadas pelo condomínio por meio da presente ação, por ausência de previsão legal; 2 - O legislador já estipulou a sanção cabível (multa pecuniária) para o caso narrado pelo apelante (CC, art. 1.337, parágrafo único), de maneira que o Judiciário não possa extrapolá-lo. Verifica-se a prevalência, nessa hipótese, do direito fundamental à propriedade, restando ao condomínio a aplicação de multas que visem coagir o condômino problemático a cessar com o comportamento nocivo. RECURSO



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

IMPROVIDO". (TJSP; Apelação Cível 1023982-32.2014.8.26.0100; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 13ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/07/2019; Data de Registro: 01/08/2019)

Diante de tais circunstâncias, não tendo sido demonstrado o desacerto da decisão de primeiro grau, de rigor sua manutenção.

III Conclusão

Ante o exposto, pelo meu voto, **CONHEÇO E NEGÓ PROVIMENTO AO RECURSO.**

8

Por força do art. 85, § 8º e 11, do CPC, majoro a verba honorária, em favor dos patronos de cada Apelado, para R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais).

L. G. Costa Wagner

Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO