



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000327160

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2358794-67.2024.8.26.0000, da Comarca de Limeira, em que são agravantes GUILHERME FUGANHOLLI e MARIA ELISA FUGANHOLLI, é agravado RESIDENCIAL PORTO SEGURO GLEBA A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Por maioria de votos, deram provimento ao recurso, vencida a Relatora Sorteada que negava provimento ao recurso e declarará voto. Redigirá o Acórdão o 2º Julgador Des. Andrade Neto."

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), ANDRADE NETO, vencedor, CLAUDIA MENGE, vencida E JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS.

São Paulo, 02 de abril de 2025.

ANDRADE NETO
RELATOR DESIGNADO
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravante: Guilherme Fuganholli e Maria Elisa Funganholli

Agravado: Residencial Porto Seguro Gleba A

Comarca: Limeira – 3ª Vara Cível

Juiz prolator: Mário Sérgio Menezes

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CONCESSÃO DE MEDIDA LIMINAR DE PROIBIÇÃO DE ACESSO DE CONDÔMINO AO CONDOMÍNIO POR PRÁTICA DE ATOS ANTSSOCIAIS – MEDIDA QUE, EMBORA POSSÍVEL, EXIGE PRÉVIA DELIBERAÇÃO EM ASSEMBLEIA, COM APROVAÇÃO DE NO MÍNIMO TRÊS QUARTOS DO CONDÔMINOS – APLICAÇÃO POR ANALOGIA DO ART. 1.337 E SEU PARÁGRAFO ÚNICO DO CÓDIGO CIVIL – DECISÃO REFORMADA – AGRAVO PROVIDO

A aplicação da penalidade de expulsão exige aprovação em assembleia condominial com quórum qualificado de três quartos, consoante interpretação analógica do art. 1.337, caput e seu parágrafo único, do CC. E tal assim o é porque quem primeiro deve decidir sobre se aceita ou não a permanência de alguém em seu convívio por prática de atos antissociais que estejam a lhe causar desassossego é a própria comunidade a qual ele pertence, mediante manifestação expressa de seus integrantes, sendo descabido ao poder judiciário sobrepor-se à vontade dos condôminos e impor medida desta natureza com base em iniciativa exclusiva do síndico. É claro que a última palavra sempre será do poder judiciário, o qual pode, inclusive, reverter uma punição desta natureza se a entender ilegal. Contudo, há que se condicionar seu pronunciamento à prévia deliberação daqueles diretamente interessados, até porque se, porventura, entender a maioria dos condôminos pela não aplicação da medida extrema, inviável seria ao julgador impor a medida, sobrepondo-se à deliberação e vontade da maioria dos condôminos.

RECURSO PROVIDO

VOTO Nº 49635

Trata-se de recurso agravo de instrumento interposto por Guilherme Fuganhholli e sua mãe Maria Elisa Fuganhholli contra decisão de primeiro grau que, em sede de tutela cautelar antecedente, promovida por residencial Porto Segura Gleba A, deferiu tutela liminar para proibir o réu Guilherme de ingressar nas dependências do condomínio, sob pena de multa diária.

A ilustre relatora sorteada negou provimento ao recurso, mantendo a solução dada em primeiro grau.

Manifestei divergência quanto à solução proposta, tendo sido acompanhado pelo terceiro julgador. Formada a maioria, coube-me a redação do acórdão.

É o Relatório.

O agravante Guilherme reside em companhia de sua mãe, Elisa, no condomínio agravado.

Conforme se extrai dos autos, Guilherme, posto ser viciado no uso de entorpecentes, no intuito de obter recursos econômicos para custear seu vício, em meses diversos do ano de 2024, praticou furtos de objetos de alguns condôminos, consistentes em três bicicletas, um capacete e uma caixa de cervejas.

Dúvida inexistente de ter sido Guilherme o autor destes furtos. E tanto assim é que sua mãe procurou as vítimas, objetivando ressarcir os respectivos prejuízos. Uma das bicicletas foi recuperada e

restituída no mesmo dia do furto e, segundo noticiado nos autos, a mãe fez acordo com as outras vítimas para ressarcimento dos prejuízos sofridos. Há também informação de que, em 28/07/2024, Guilherme foi internado em clínica especializada para tratamento de sua dependência química.

Sendo este o quadro, cabe perquirir sobre o cabimento da medida extrema determinada pelo julgador de primeiro grau de proibir o ingresso do agravante Guilherme nas dependências do condomínio, atendendo pleito liminar feito pelo síndico, na qualidade de seu representante legal.

Não resta dúvida que a exclusão de condômino por prática de atos antissociais, que importe em graves prejuízos ao sossego, saúde e segurança dos demais condôminos, constitui medida passível de ser aplicada. Contudo, considerada sua gravidade extrema, não se mostra possível fazê-lo mediante simples iniciativa do síndico, sendo necessária a convocação de uma assembleia extraordinária do condomínio com a finalidade de deliberação explícita a respeito.

É fato que a nem a legislação civil em vigor, nem a Lei dos Condomínios e Incorporações (Lei nº 4.591/64) tem qualquer dispositivo que regule explicitamente a questão.

Entretanto, o art. 1.337 do Código Civil e seu parágrafo único estabelecem que o condômino que exiba reiterado comportamento antissocial, gerando incompatibilidade de convivência com os demais condôminos, poderá ser constrangido a pagar multa equivalente

ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, podendo ser ampliada até o décuplo, conforme seu parágrafo único. Contudo, para que tal ocorra, necessária a *deliberação de três quartos dos condôminos restantes*”.

Ora, se para aplicação de multa elevada por prática de atos antissociais, exige a lei deliberação expressa dos condôminos em assembleia, a ser dada mediante quórum qualificado, com aprovação de três quartos dos condôminos, com muito maior razão, dada à natureza bem mais extrema de uma sanção de expulsão, de se reconhecer também como necessária, por aplicação analógica do referido dispositivo, a realização prévia de assembleia dos condôminos para deliberar a respeito, adotado o mesmo quórum previsto em lei.

Induvidoso, portanto, que a exclusão de um condômino constitui medida cuja implementação exige deliberação por uma assembleia extraordinária, convocada com esta finalidade explícita, a qual, além de seguir todas as regras da convenção ou regimento interno, deve assegurar ao condômino tido como antissocial seu pleno direito de defesa. E mais, a exclusão somente será válida se aprovada por pelo menos três quartos dos demais condôminos.

Sobre esta matéria, relevante trazer à baila o enunciado 508 do Centro de Estudos Judiciários do Superior Tribunal de Justiça, vazado nos seguintes termos: *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. 1337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal.

Note-se que, de acordo com o referido enunciado, ainda que se reconheça a validade jurídica de um pronunciamento positivo de exclusão pela assembleia de condôminos, haveria até mesmo a necessidade da administração do condomínio buscar o respaldo do judiciário, mediante a promoção de uma ação de conhecimento pelo rito ordinário, cabendo ao juiz avaliar se os procedimentos da convenção e/ou regimento interno foram respeitados.

Assim, embora se trate de um enunciado, forçoso admitir que constitui interpretação abalizada, representativa da melhor consciência jurídica da nação, traduzindo orientação a servir de base para as decisões judiciais a respeito.

Neste sentido, têm sido os pronunciamentos desta Corte, consoante se extrai dos seguintes julgados:

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CC EXCLUSÃO DE CONDÔMINO E INDENIZAÇÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. IMÓVEL EM COMODATO. PROPRIETÁRIA DEVE FIGURAR NO POLO PASSIVO. PARCIAL PROVIMENTO. I. CASO EM EXAME 1. Agravo de instrumento

*contra decisão que acolheu a preliminar de ilegitimidade passiva dos corréus, extinguindo o feito em relação a ambos com base no artigo 485, inciso VI, do CPC. 2. A agravante busca a reforma da decisão, alegando que a proprietária do imóvel deve permanecer no polo passivo devido à responsabilidade sobre o comportamento do comodatário. Aduz ainda que o condomínio tinha ciência do caso, devendo também permanecer no polo passivo da relação processual. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: 3. A questão em discussão consiste em determinar se o Condomínio e a proprietária do imóvel têm legitimidade passiva para responder por danos causados pelo comportamento antissocial do condômino que ocupa a unidade. III. RAZÕES DE DECIDIR: 4. **A exclusão de condômino antissocial deve ser pleiteada judicialmente, precedida de deliberação em assembleia geral, conforme o artigo 1.337 do Código Civil e Enunciado 508 da CJF.** 5. Condomínio que não possui responsabilidade sobre os danos causados pelo condômino. Não houve requerimento para sua atuação, nem mesmo para realização de assembleia objetivando a exclusão do condômino. 6. A proprietária possui responsabilidade solidária pelos danos causados pelo uso inadequado de sua propriedade, sendo parte processualmente legítima para integrar o polo passivo da demanda. IV. DISPOSITIVO: 7. Decisão parcialmente reformada apenas para manter a proprietária do imóvel no polo passivo. 5. Agravo conhecido e parcialmente provido (AI nº 2247316-54.2024.8.26.0000, 25ª Câmara, rel. João Antunes, j. em 16/12/2024).*

Condomínio edilício. Sanção de exclusão do condômino nocivo por reiterado comportamento antissocial. Ainda que em tese se a repute possível, solução depende do devido processo, com

deliberação em assembleia e quórum qualificado, mas, na espécie, ausentes. Improcedência. Deslinde mantido. Recurso desprovido (Ap nº 0036157-42.2012.8.26.0554, 1ª Câmara de Direito Civil, rel. Claudio Godoy, j. em 29/04/2014).

Relevante observar que este entendimento doutrinário e jurisprudencial é o que se mostra mais correto, justo e até mesmo lógico, pois quem primeiro deve decidir sobre se aceita ou não a permanência de alguém em seu convívio por prática de atos antissociais que estejam a lhe causar desassossego é a própria comunidade a qual ele pertence, mediante manifestação expressa de seus integrantes, sendo descabido ao poder judiciário sobrepor-se à vontade dos condôminos e impor medida desta natureza com base em iniciativa exclusiva do síndico. É claro que a última palavra sempre será do poder judiciário, o qual pode, inclusive, reverter uma punição desta natureza se a entender ilegal. Contudo, há que se condicionar seu pronunciamento à prévia deliberação daqueles diretamente interessados, até porque se, porventura, entender a maioria dos condôminos pela não aplicação da medida extrema, inviável seria ao julgador impor a medida, sobrepondo-se à deliberação e vontade da maioria dos condôminos.

Em assim sendo, considerando que a aplicação da penalidade de expulsão exige aprovação em assembleia condominial com quórum qualificado de três quartos, consoante interpretação analógica do art. 1.337, caput e seu parágrafo único, do CC, providência inexistente na espécie, de se reputar ilegal a decisão dada em primeiro grau.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Isto posto, pelo meu voto, **dou provimento ao recurso** para a afastar a decisão de primeiro grau de exclusão de ingresso do condômino Guilherme Fuganhholli no condomínio.

ANDRADE NETO
Relator Designado

Agravo de Instrumento nº 2358794-67.2024.8.26.0000

Comarca: Limeira

Agravantes: Guilherme Fuganhholli e Maria Elisa Fuganhholli

Agravado: Residencial Porto Seguro Gleba A

Voto nº 6.909

DECLARAÇÃO DE VOTO VENCIDO

I. Trata-se de RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO interposto por **GUILHERME FUGANHOLLI** e **MARIA ELISA FUGANHOLLI** contra a r. decisão de fls. 48/50 dos autos da **TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE** contra eles promovida por **RESIDENCIAL PORTO SEGURO GLEBA A**, de deferimento da tutela com ordem de afastamento do réu **GUILHERME** e de proibição do ingresso dele nas dependências do condomínio, no prazo de quinze dias, sob pena de multa no valor de R\$ 500,00 até 20 vezes o valor da causa. Exponho de forma sucinta os fundamentos pelos quais, pelo meu voto, negava provimento ao recurso.

II. Consta dos autos que o condomínio agravado ajuizou a demanda de origem em busca do deferimento de tutela cautelar antecedente para impedir o acesso do réu **GUILHERME** às dependências do condomínio. Segundo relato inaugural, o agravante **GUILHERME** reside em unidade imobiliária do edifício Copacabana, de propriedade da agravante **MARIA**

ELISA, sua genitora. O agravado afirma que, durante os últimos meses, o agravante GUILHERME foi flagrado subtraindo bens e pertences de diversos moradores (três bicicletas, um capacete de motocicleta e uma caixa de bebida alcoólica), todos os atos registrados por câmeras de segurança (fls. 2/5).

Os fatos deram causa à lavratura de boletins de ocorrência (fls. 31/37), dos quais é possível extrair que os danos causados pelo agravante não foram ressarcidos na totalidade. Os atos foram comunicados à administração condominial, que ajuizou esta demanda em busca da expulsão do agravante.

Na origem, a tutela de urgência foi deferida, então determinada a retirada do réu GUILHERME e emitida proibição de ingresso dele nas dependências do condomínio, no prazo de quinze dias, sob pena de multa no valor de R\$ 500,00 até 20 vezes o valor da causa. Contra essa decisão é que se dirige a insurgência recursal.

III. Tal como se deu em primeiro grau, também em sede recursal, a análise do pedido de urgência se restringe à verificação de estarem satisfeitos ou não os requisitos previstos no art. 300 do Código de Processo Civil para a antecipação da tutela, assim a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Como sinalizado na decisão inicial (fls. 48/50), os elementos trazidos ao processo autorizam mesmo a antecipação da tutela postulada pelo agravado. Sem desconsiderar os alentados argumentos trazidos pelos agravantes em prol da

revogação da liminar deferida, não há nos autos elementos mínimos de convencimento acerca do fundamento fático do pedido.

A expulsão determinada é medida excepcional que encontra motivação em severa violação às regras do condomínio, necessária à segurança dos demais condôminos. Ademais, ainda que o agravante GUILHERME enfrente condição de dependente químico ou que tenha sido internado em clínica especializada de reabilitação, os fatos não o eximem das consequências advindas da conduta criminosa.

Diante da grave situação *sub judice*, ainda que em cognição sumária, era mesmo caso de deferir o pedido de urgência e de determinar a desocupação do imóvel pelo réu no prazo de 15 dias. É importante sopesar a liberdade que o agravante pensou ter, de furtar e alienar propriedade alheia, de um lado, e a liberdade decorrente de sujeitar-se às consequências desse mesmo comportamento, de outro.

IV. Em suma, tenho por acertado o deferimento pelo juízo singular da pretensão de urgência e, pelo meu voto, a decisão ficava preservada, com o desprovimento do recurso.

CLAUDIA MENGE
Relatora vencida



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	9	Acórdãos Eletrônicos	ALBERTO DE OLIVEIRA ANDRADE NETO	2A33C647
10	12	Declarações de Votos	CLAUDIA DE LIMA MENGE	2A52EB62

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 2358794-67.2024.8.26.0000 e o código de confirmação da tabela acima.