



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**RUA: SILVIO DAIGE, 280, Guarujá - SP - CEP 11440-550**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1011349-32.2019.8.26.0223**  
 Classe - Assunto: **Tutela Cautelar Antecedente - Liminar**  
 Requerente: [REDACTED]  
 Requerido: [REDACTED]

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Gonçalves Alvarez**

Vistos.

[REDACTED], qualificado nos autos, propôs a presente **TUTELA DE URGÊNCIA DE NATUREZA CAUTELAR COM PEDIDO LIMINAR** em face de [REDACTED] alegando em síntese, que é proprietário da unidade 33 do Edifício [REDACTED] do condomínio réu e teve corte de forma indevida do seu fornecimento de gás, serviço de interfone, vaga de cortesia, bem como a livre circulação do Autor e seus familiares nas áreas comuns do condomínio, devido à inadimplência de cotas condominiais, requerendo assim, liminarmente e no mérito, a concessão do restabelecimento dos serviços cortados bem como pleno acesso do requerente e seus familiares às áreas comuns e de lazer do condomínio onde reside.

A liminar foi deferida a fls. 69.

O réu foi citado e apresentou contestação (fls.103/113), refutando a pretensão de mérito do demandante, alegando que o corte dos serviços derivou de uma decisão de assembleia geral de condomínio, no sentido de que as unidades inadimplentes não teriam pleno exercício das disponibilidades do condomínio.

Houve réplica (fls. 135/147).

É o relatório.

**DECIDO.**

As questões suscitadas e controvertidas nos autos constituem matérias que prescindem da produção de provas em audiência, motivo pelo qual se conhece diretamente do pedido, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**RUA: SILVIO DAIGE, 280, Guarujá - SP - CEP 11440-550**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**1011349-32.2019.8.26.0223 - lauda 1**

E, nestas circunstâncias, a ação é procedente

O corte dos serviços descritos pelo autor efetuado pelo condomínio réu é fato incontroverso.

Inviável a imposição de restrição de uso, em desfavor do inadimplente, das áreas comuns ou de lazer, sob pena de ofensa ao direito constitucional de propriedade, bem como corte no fornecimento de gás, serviço de interfone, além da utilização da segunda vaga de garagem quando possível.

Ademais, como ficaria a situação do condômino que, após longo período de inadimplência e restrição de uso de área comum, pagasse todo seu débito? Restituiria o condomínio, em seu favor, os prejuízos afetos ao prazo em que o mesmo não pôde se valer das referidas áreas comuns?

Deve ser confirmado, assim, em caráter definitivo, o provimento liminar outrora deferido.

Neste sentido, se manifestou o E.TJSP ao julgar a apelação cível de nº 9119386-90.2008.8.26.0000, neste teor:

*“Com efeito, o vigente Código Civil (Lei 10.406/02), em seu Livro III - Direito da Coisas, no Título III, Capítulo VII, conservou com nova redação, em seus arts. 1.331, § 1º e 1.335, II, a proteção às áreas de uso comum, vetando a sua restrição. Referida lei trata da matéria -Uso da Área Comum - em vários artigos, em decorrência de sua importância para a harmonia do condomínio. Neste diapasão, além das penas pecuniárias previstas, nenhuma outra que importe em privação de direitos condominiais pode ser estabelecida em Convenção ou Regimento Interno pelo condomínio contra o condômino inadimplente. Não seria lícito privar o condômino faltoso do uso e gozo da coisa comum, como a restrição do uso das áreas comuns/lazer, já que os meios de coerção ao cumprimento da obrigação de pagar são estritamente aquelas que a lei faculta à Convenção cominar. Isto porque não se permite, no ordenamento jurídico, o exercício arbitrário das próprias razões como forma de compelir alguém a cumprir uma obrigação, sendo certo que aquele que se sentir lesado em algum direito seu deve recorrer ao órgão estatal responsável pela jurisdição, para que obtenha a satisfação da sua pretensão. Em outras palavras, não pode o titular de um determinado direito ou interesse atuar*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARUJÁ**  
**FORO DE GUARUJÁ**  
**3ª VARA CÍVEL**

RUA: SILVIO DAIGE, 280, Guarujá - SP - CEP 11440-550

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

**1011349-32.2019.8.26.0223 - lauda 2**

*pessoalmente com o intuito de sancionar o comportamento daquele que, supostamente, causa-lhe dano, sob pena de investir na função jurisdicional afeta ao Estado.”*

Com relação à informação de descumprimento da medida liminar informado na réplica e a fls. 178/181, eventual execução das astreintes deverá ser discutida em ação autônoma.

Posto isso, **JULGO PROCEDENTE** a presente ação, a fim de confirmar, em caráter definitivo, a liminar, determinando ao réu, sob pena de incidência da multa já arbitrada, que não proíba o autor e seus familiares condôminos de utilizarem as áreas comuns e de lazer, assim como restabeleça os serviços suspensos (de gás, interfone, e de utilização da segunda vaga de garagem) em razão de inadimplência das despesas condominiais.

Face a sucumbência, condeno o condomínio réu ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como nos honorários advocatícios, que fixo em R\$ 3.000,00, considerando-se o trabalho realizado. P.I.

Guarujá, 20 de janeiro de 2020.

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

**1011349-32.2019.8.26.0223 - lauda 3**