

Código 840152

Vistos em correição;

Sergio Donizeti Nunes e Vera Lucia Ferrari ajuizaram a presente ação em face do Condomínio Solar Rivera aduzindo em apertada síntese que estão sendo impedidos de utilizarem a área comum do condomínio em virtude de um suposto débito no valor de R\$ 174,00 (cento e setenta e quatro reais).

Junto com a inicial vieram os documentos de fls. 48/133.

É o breve relato.

Fundamento e Decido.

O instituto da tutela antecipada tem fundamento constitucional, pois decorre do direito fundamental à tutela efetiva (art. 5º, inc. XXXV, da CF/88: *a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito*), sendo certo que o direito fundamental consagrado no dispositivo garante ao jurisdicionado não apenas o direito formal de propor a ação, indo muito mais além, pois assegura o direito a uma tutela adequada e efetiva.

Como se sabe, a antecipação de tutela é o adiantamento da decisão de mérito, sendo somente admissível quando estiver em risco a eficácia do provimento jurisdicional tardio, o que se permite, em caráter liminar, a execução de alguma prestação que haveria, normalmente, de ser realizada depois de proferida a sentença.

No que dispõe o art. 273 do CPC, a tutela antecipada será somente concedida quando se configurar fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação ou se ficar evidenciado o abuso de direito de defesa ou manifesto propósito protelatório do réu.

Verificada uma das hipóteses acima mencionadas exige-se prova inequívoca capaz de autorizar uma sentença de mérito favorável ao autor e ainda à verossimilhança da alegação, que consiste na existência do direito deduzido e também do perigo de dano e sua irreparabilidade.

No presente caso a parte autora conseguiu demonstrar a coexistência dos dois requisitos.

O impedimento de uso das áreas comuns do edifício pelos condôminos, em tese, inadimplentes vislumbra-se suficientemente demonstrado, pelo documento de fls. 83, onde ao solicitar a utilização do Espaço Gourmet o suposto síndico despachou o seguinte:

“Sr. Condôminos

Conforme documento anexo, o Espaço Gourmet só poderá ser reservado por condômino adimplente com todas suas obrigações condominiais.

02/10/13”

O artigo 19 da Lei n. 4.591/64 dispõe o seguinte:

*Artigo 19 - Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outras, às normas de boa vizinhança, e **poderá usar as partes e coisas comuns, de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculos ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.***

Note-se que a norma legal não excepciona a não utilização das partes comuns em caso de inadimplência, salvaguardado ao condomínio o direito de buscar em juízo as quotas-partes atrasadas, conforme disciplina o artigo 12, caput e § 2º da mesma Lei.

E assim é porque de forma judicial ou amigável os valores das quotas condominiais em atraso serão recebidos pelo condomínio – nem que para tanto seja efetivada a alienação judicial do bem.

Assim, os valores referentes à utilização da área comum – e aí vai incluída a área de lazer – serão recebidos com o acréscimo de juros e multa.

Então, no futuro, após a quitação, o condômino teria satisfeito sua obrigação sem a fruição dos direitos correspondentes.

Assim, se a Lei Federal que trata da matéria não registrou nenhuma exceção à utilização das áreas comuns, não cabe ao regimento interno ou mesmo à convenção condominial fazê-lo.

Tenho, pois, que não conta com o requisito da validade tal regramento *interna corporis*.

É de se considerar, igualmente, que o sistema jurídico brasileiro considera a aplicação, tão-somente, da execução real, isto é, incidente apenas sobre o *patrimônio*, excluindo-se dela a *pessoa* do devedor.

Vê-se que a proibição inserta no regramento condominial recai sobre a pessoa do inadimplente e, no caso, seus familiares, bem como representa uma espécie de autotutela para fins de recebimento das cotas condominiais.

De outro giro, o art. 1335, II, do Código Civil dispõe ser direito do condômino “usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores”.

Vê-se assim que a lei limita o uso à finalidade e à preservação da mesma prerrogativa aos demais condôminos, nada mais.

Não há exigência de estar quite com as despesas condominiais, o que somente se observa no tocante ao direito de voto (art. 1335, III, do CC).

Sabendo-se que o que legislador não restringe não cabe ao intérprete fazê-lo, realmente descabida se revela a proibição em comento, imposta aos condôminos, em tese, inadimplentes.

Nesse sentido colaciono alguns julgados, *verbis*:

“CONDOMÍNIO - Condenação do síndico a reparar dano moral e determinação para que se permitisse utilização de área comum - Admissibilidade em parte desse decisório - Inocorrência de dano moral - Obrigação 'propter rem' – Irrelevância de ter sido o imóvel adquirido por meio de adjudicação ou arrematação - Impossibilidade de limitação do uso de partes comuns desse condomínio em razão de inadimplência – Recurso parcialmente provido”

(Apelação nº. 9152980-03.2005.8.26.0000, TJSP 5ª Câmara de Direito Privado, rel. Encinas Manfré, j. em 26.04.2006)

“CONDOMÍNIO Uso de vaga de garagem de condômina inadimplente, impedida de utilizar sua vaga de garagem Descabimento Impossibilidade de restrição do uso da vaga, ainda que estabelecido em assembleia geral Hipótese em que, na matrícula do imóvel, consta de forma clara que a autora é proprietária, também, de área de garagem Condômino que tem direito de usar, fruir, e livremente dispor de suas unidades Art. 1.335 do Código Civil Sentença mantida Recurso desprovido” *(Apelação nº. 0000136- 46.2008.8.26.0477, TJSP 1ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Rui Cascaldi, j. em 07.05.2013).*

ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA DE CONDOMÍNIO - Ação de indenização por danos materiais e morais c.c. obrigação de não fazer - Impedimento de uso das áreas comuns do condomínio em virtude de inadimplemento - Reconhecimento dos danos morais - Cobrança exercida por meio abusivo - Desproporcionalidade do valor requerido - Arbitramento em R\$ 1.500,00 *(Apelação nº 9087927, C. 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator: Des. Mônaco da Silva)*

DESPESAS DE CONDOMÍNIO DECLARATÓRIA PROIBIÇÃO DE USO DE ÁREAS COMUNS DO EDIFÍCIO REGULAMENTO INTERNO - CLÁUSULA ILEGAL POR VIOLAR DIREITO DE PROPRIEDADE E O DO CONDÔMINO AO PLENO USO DA PROPRIEDADE SENTENÇA REFORMADA. *(Apelação nº 9119386-90.2008.8.26.0000, C. 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator: Des. Cristina Zucchi).*

A urgência da medida reside na necessidade de se resguardar o direito de propriedade dos autores.

Portanto, considerando que a proibição de uso das áreas comuns, a princípio, conflita com a disciplina legal acerca dos direitos do condômino, a antecipação de tutela deve ser concedida.

Ante o exposto, CONCEDO A TUTELA ANTECIPADA para que a parte requerida se abstenha de proibir, embaraçar ou impedir de qualquer modo os autores e família o livre acesso e trânsito nas áreas comuns do

Edifício Solar Rivera, notadamente, espaços gourmet, churrasqueiras, salão de festas, elevadores, quadras, piscinas e etc., sob pena de pagamento de multa no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada ato de impedimento.

A presente liminar não exime os autores do pagamento das taxas condominiais para uso das áreas comuns acaso existentes, nem os exime da obrigação de reserva de espaços comuns com antecedência, conforme disposto na Convenção de Condomínio ou Regimento Interno.

Aceito a caução ofertada e determino o depósito judicial do montante de R\$ 174,00 (cento e setenta e quatro reais), com os acréscimos contratuais até a data do efetivo depósito, a ser feito dentro do prazo de 15 (quinze) dias.

Em face do acúmulo involuntário de trabalho, designo audiência de conciliação para o dia **14 de fevereiro de 2014 às 13h30.**

Para imprimir maior celeridade ao cumprimento da liminar, Cite-se o réu, via mandado, para comparecer à audiência, ocasião em que poderá defender-se, desde que por meio de advogado, ficando ciente de que não comparecendo e não se representando por preposto com poderes para transigir, ou não se defendendo, presumir-se-ão aceitos como verdadeiros os fatos alegados na inicial, salvo se o contrário resultar da prova dos autos.

Intime-se.

Cumpra-se.