

# Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

## Comarca da Capital

### 1ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca

Avenida Luís Carlos Prestes, S/N, Barra da Tijuca, RIO DE JANEIRO - RJ - CEP: 22775-055

## SENTENÇA

Processo: 0800559-34.2024.8.19.0209

Classe: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

CONDOMÍNIO: \_\_\_\_\_

RÉU: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, devidamente qualificado na inicial, propõe ação de exclusão de condômino por conduta antissocial reiterada em face de \_\_\_\_\_ (1ª Ré) e **CARLOS ALBERTO GOMES DE JESUS** (2º Réu), igualmente qualificados, alegando, em síntese, que a 1ª ré, da qual o 2º Réu é sócio, é a proprietária da unidade \_\_\_\_\_, sendo o imóvel em questão a residência e domicílio deste último para os fins de direito. Aduz que o 2º Réu, com a evidente e óbvia tolerância da 1ª Ré, nos momentos em que usufrui do imóvel, vem causando constantes transtornos, acabando com a paz dos demais condôminos das mais variadas formas. Narra que o 2º Réu, nos mais variados horários, realizou festas com música alta, uso de vocabulário vulgar, ofensas, tom de voz elevado, agressões à visitantes, orgias e outras atividades sexuais nas áreas de varanda, além de uso das áreas comuns para atividades incompatíveis. Afirma que foram relatados e verificados, sem prejuízo de outros casos que não foram reportados, cerca de 52 episódios envolvendo o 2º Réu de junho de 2019 até março de 2023. Relata que, por intermédio de seu síndico e conselho, ao longo dos anos, tentou coibir o comportamento em questão, tendo sido aplicadas penalidades que totalizaram mais de R\$ 20.000,00 em multas, porém a parte ré simplesmente ignora as penalidades, furtando-se ao pagamento e mantendo o padrão comportamental inaceitável. Sustenta que foi realizada Assembleia Geral no dia 23 de março de 2023, na qual se deliberou pela aplicação de penalidades no teto autorizado pela Convenção/Legislação e, caso não houvesse melhora, a proposição da presente demanda, sendo que o comportamento da parte ré não apresentou qualquer melhora após a decisão assemblear.

Assim, requer a concessão de tutela de urgência para que a parte ré seja excluída provisoriamente do condomínio autor de forma imediata, com confirmação ao final e, subsidiariamente, a condenação da parte ré à obrigação de não fazer para que se abstenha de praticar quaisquer atos incompatíveis com o convívio condominial, bem como que seja impedida de receber pessoas que causem transtornos ao condomínio, além do pagamento das custas e honorários advocatícios.

Junta os documentos de index 95977484/95978258.

Juntada em index 98975101 de Termo de acautelamento de pen drive em cartório.

Deferimento parcial da tutela de urgência em index 99859015.

Ata de audiência de conciliação de index 118781757, não tendo sido possível a celebração de acordo.

Embargos de declaração do Autor em index 120329195, rejeitados em index 124728092.

Contestação conjunta com reconvenção em index 125515476 alegando, em resumo, que, na documentação apresentada pelo Condomínio Autor, as páginas de ocorrências em livros de condomínios, notificações de multas e planilhas de ocorrências se referem, a quase em sua totalidade, a problemas com barulho. Aduz que não há qualquer ocorrência de agressões à visitantes, orgias e outras atividades sexuais nas áreas da varanda e exposições lascivas e públicas. Afirma que tais acusações sem provas caíram na mídia e vêm prejudicando a imagem pública do réu, sendo que tal conduta do condomínio atingiu a honra e reputação do 2º réu de forma desastrosa. Argumenta que se verifica a existência de perseguição ao réu, superestimando o condomínio as condutas do mesmo, pois, ainda que gerando situações inconvenientes, são estas corriqueiras na vida em

condomínio, mas nem por isso há ações semelhantes contra outros condôminos. Sustenta que na Ata de Assembleia que ocorreu em 23.03.24 não consta expressamente autorização para propor a presente ação de expulsão, mas sim que foi acatada a sugestão do advogado qual seja: “aplicar a penalidade máxima (5 cotas) para cada infração.”. Relata que não há previsão de expulsão no direito aplicável ao caso concreto. Requer a improcedência dos pedidos, bem como o cancelamento das multas arbitradas pelas ocorrências do dia 20 e 21 de fevereiro de 2022 e a condenação do Autor à retratação pública, a ser divulgada pela internet, e ao pagamento de indenização por danos morais. Pede gratuidade de justiça.

Juntam os documentos de index 125515478/125515482.

Emenda à reconvenção de index 136381071, recebida em index 141007711.

Deferida a gratuidade de justiça ao Réu em index 151065018.

Embargos de declaração do Autor em index 154439576 e dos Réus em index 156081928, rejeitados em index 181228436.

Réplica de index 154442870.

Decisão saneadora de index 232948551 deferindo a produção de prova oral.

Ata de audiência de index 246993280, tendo sido colhidos depoimentos de uma testemunha e dois informantes.

Alegações finais do Autor em índice 251835375.

Alegações finais do Réu em índice 256414800.

Após o que, vieram os autos conclusos.

É o relatório. Passo a decidir.

Inicialmente, defiro a gratuidade de justiça à 1ª Ré.

O art. 1.336, IV do Código Civil dispõe que é dever do condômino “ *dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes*”.

Já o Parágrafo único do art. 1.337 do mesmo diploma legal autoriza o condomínio edilício a aplicar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais ao “*condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores*”.

Não obstante, para a hipótese de reiterada conduta antissocial por parte do condômino, não coibida com sucesso pela aplicação de multas, caso seja autorizada em assembleia, poderá ocorrer a exclusão do condômino

antissocial, somente por decisão judicial, conforme entendimento consubstanciado no enunciado nº 508, da V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal. Confira-se:

*"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. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal."*

A jurisprudência pátria, acompanhada por este E. Tribunal, tem reconhecido a possibilidade de tal exclusão pela via judicial, desde que todas as outras medidas cabíveis para a cessação do comportamento antissocial não tenham sido bem sucedidas. Neste sentido:

"Apelação. Ação ordinária. Incêndio em apartamento provocado por morador, durante surto psicótico. Condomínio que, além de aplicar multa, pretende a sua exclusão, por conduta antissocial. De acordo com o enunciado nº 508, da V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, "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. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal". Aplicação de multa que, no caso concreto, é ineficaz, pois a obrigação de pagar recairá sobre a condômina, mãe do apelado, que sequer figura como parte. Réu que, após o sinistro, não mais retornou ao apartamento e, atualmente, reside em Rio das Ostras. Ameaça a testemunha no curso da ação. Ausência da indicação de que o apelado esteja em tratamento psiquiátrico. Risco da repetição do comportamento nocivo e perigoso. Necessidade do afastamento definitivo do apelado para evitar uma tragédia maior. Recurso provido."(0269225-23.2020.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). AGOSTINHO TEIXEIRA DE ALMEIDA FILHO - Julgamento: 25/10/2023 - QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 24ª CÂMARA)

Pois bem, no caso concreto, o Autor alega que o 2º Réu vem, reiteradamente, praticando condutas antissociais, as quais geraram mais de 52 ocorrências de junho de 2019 a março de 2023, notadamente: festas com música alta, uso de vocabulário vulgar, ofensas, tom de voz elevado, agressões à visitantes, orgias e outras atividades sexuais nas áreas de varanda e uso das áreas comuns para atividades incompatíveis.

O réu, por outro lado, afirma que está sendo vítima de perseguição, calúnia e difamação, eis que, apesar de admitir que se excedeu algumas vezes em razão de música alta, nunca praticou qualquer conduta de cunho sexual nas áreas comuns, sendo que as multas que o condomínio está a lhe aplicar não são igualmente dirigidas a outros condôminos que praticam condutas semelhantes.

O ponto controvertido da demanda é a prática das reiteradas condutas antissociais do Réu que justifiquem a sua retirada do condomínio Autor e os eventuais danos sofridos pelo Réu.

A testemunha \_\_\_\_\_, ouvida em Juízo, afirmou: *“que não conhece o réu pessoalmente; que reside no bloco 4 e apartamento 404 e sua varanda fica perpendicular para a varanda do réu e por isso consegue ver o que ocorre; que em uma ocasião havia uma festa na casa do réu com muita gente; que percebeu então que um prato foi apoiado no guarda corpo da varanda e a depoente ficou assustada com o perigo; que logo depois o prato caiu da varanda no solo do condomínio; que ninguém se machucou no evento; que nas diversas festas feitas pelo réu a depoente sempre consegue ver que os visitantes do réu jogam guimbas de cigarro pela varanda na área comum do condomínio; que o réu é muito barulhento e quem em diversas ocasiões o barulho incomodada muito a depoente bem como sua filha (...) que sabe dizer que um dono do carro reclamava constantemente das guimbas de cigarro que caíam no seu carro; que nunca se animou de fazer nenhuma reclamação em face do réu porque tinha medo e o réu também possui muitas reclamações; que o réu nunca foi agressivo mas como a depoente não o conhece ficou temerosa; que não sabe dizer com que frequência o réu realiza festas mas quando a depoente estava no apartamento com*

*sua filha as festas eram corriqueiras e ocorriam mais nos fins de semana; que as festas começavam noite e costumavam acabar somente pela manhã ”( índex 246993280)*

Já a testemunha \_\_\_\_\_, ouvida na qualidade de informante, narrou que *“presenciou alguns dos fatos narrados na inicial podendo especificar o primeiro evento na piscina em um dia de semana que o réu chegou com um convidado e duas mulheres e que o réu estava portando um aparelho de som em nível baixo, que a depoente avisou ao piscineiro que não era permitido haver som na piscina e que o réu então reduziu o volume do som e continuo com o som ligado; que em momento posterior ao local chegou um outro convidado que a depoente viu garrafas de vidro na piscina e o som estava mais alto; que em um segundo episódio em março de 2024 a depoente estava na piscina com umas amigas, que então o réus chegou com uma pessoa que soube depois ser um vizinho, com um balde com garrafas de vidro e com som, que o réu então se dirigiu a depoente dizendo que era permitido porta o som na piscina bem como portar um balde de bebidas e a depoente afirmou que não era permitido; que começou então um bate boca entre a depoente e o réu porque o réu disse que a depoente gosta de aplicar multas; que o réu quis insinuar que as multas eram aplicadas em razão da sua cor da pele; que o réu mencionou “ Você não sabe com quem você está falando” e a depoente afirmou “sei sim com Carlos Alberto meu vizinho”; que esclarece que achou o tom do réu ameaçador; que a depoente não processou o réu. Dada a palavra ao advogado da Parte autora, foi perguntado e respondido: “que há época dos fatos, já era subsíndica do condomínio” (índex 246993280)*

Por fim, a testemunha \_\_\_\_\_, ouvida também na qualidade de informante, relatou que *“que já fez várias ocorrências e reclamações no livro de condomínio; que em final de setembro de 2025 estava recebendo sua sogra e sua irmã, e em um determinado dia por volta de 3:30 da manhã foi acordado por barulhos muitos altos de gritaria, instrumento de percussão e não consegui mais dormir naquela noite e fez reclamação formal através de e-mail; que a referida festa ainda estava acontecendo quando o depoente saiu de casa por volta de 6:30 da manhã; que em várias outras ocasiões o réu tem o habito de fazer barulhos inconvenientes perturbando o sossego do depoente e sua família. (...) que as festas barra eventos acontecem durante a semana de forma corriqueira em um ou dois dias da semana podendo até supera esta periodicidade; que não presenciou outro tipo de conduta do réu; que nunca tentou dialogar com o réu sobre o ocorrido tendo feitos as reclamações apenas formalmente. (...) que solicitou providencias ao condomínio mas não sabe dizer o resultado das reclamações; que o*

*depoente fez várias reclamações formais; que o condomínio tem informado ao depoente que as multas a réu são regularmente aplicadas mas o depoente nunca viu elas sendo aplicadas; que os eventos ou feitas normalmente ocorrem na varanda do apartamento do réu; que não sabe dizer se tecnicamente é viável a realização de um tratamento acústico no apartamento do réu.”*

O Autor junta à inicial inúmeras ocorrências relacionadas ao 2º Réu, corroboradas pelos Termos Circunstanciados de ids. 95978262/95978261. Causa espanto que, segundo relato registrado pela autoridade policial no Termo de index Nº 016-02641/2023, o 2º Réu tenha decidido agredir outrem nas dependências do condomínio por ter feito comentários jocosos relacionados a um lance ocorrido em jogo de futebol de cunho beneficente.

As anotações de ocorrências constantes de index 95978258, não impugnadas pelo Réu, que admitiu ter se excedido com barulhos e música alta, comprovam reiteradas perturbações ao sossego dos demais condôminos.

Já as fotos juntadas em index 95978268(pags. 2,3,12 e 14) demonstram que o Autor fez mau uso da área comum, deixando cacos de vidro próximo à piscina, que poderiam causar ferimentos aos demais moradores, especialmente crianças, sendo que seus convidados contribuíram para avariar automóvel de outro condômino arremessando dejetos de cigarro sobre o referido bem.

Assim, comprovada a autorização na Ata de Assembleia de index 95978259, restaram preenchidos todos os requisitos para a exclusão do Réu, tendo em vista que não há notícias de que sequer houve pagamento das multas aplicadas contra o mesmo, o que demonstra a insuficiência de tal instrumento para fazer cessar o comportamento antissocial do condômino.

Não há que se acolher o argumento do Réu de que não teria praticado atos libidinosos na área comum, já que as demais infrações, por si sós, já são suficientes para autorizar a medida de exclusão, sendo certo que a ocorrência de agressões, dano ao patrimônio alheio e perturbação do sossego caracterizam conduta antissocial, sobretudo pelo grande período de tempo pelo qual se estenderam, de 2019 até a presente data.

Quanto ao mais, vê-se que o pedido reconvenicional não merece prosperar, considerando que não houve a comprovação de que as acusações causaram aos Réus qualquer prejuízo patrimonial ou extrapatrimonial.

Em relação à multa fixada na tutela de urgência de índice 99859015, verifico que os valores a serem pagos pelo Réu já ultrapassam em muito o valor venal do imóvel do qual é titular. Além disso, já que foi necessária a medida excepcional de exclusão de condômino, é evidente que as astreintes não alcançaram o objetivo de dissuadir o Réu, de modo que a prática de atos antissociais não cessaram.

Dessa forma, o valor máximo da multa a ser pago deve ser reduzido a R\$ 100.000,00( cem mil reais), a fim de evitar enriquecimento ilícito da parte autora.

Pelo exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos da inicial para confirmar a liminar de índice 99859015, limitando o valor total a ser pago a título de astreintes a R\$ 100.000,00(cem mil reais), bem como para determinar a exclusão do 2º Réu do condomínio Autor, afastando seu direito de uso sobre a unidade imobiliária onde reside, conservadas as demais prerrogativas inerentes aos direitos de posse e propriedade.

Condeno o Réu ao pagamento de custas e honorários advocatícios que arbitro em R\$ 2.000,00, observada a gratuidade de justiça deferida em índice 151065018 e neste ato.

Ainda, **JULGO IMPROCEDENTES** os pedidos veiculados em sede de reconvenção. Condono o reconvinte ao pagamento de honorários advocatícios que arbitro em R\$ 1.000,00, cuja execução fica suspensa em razão da gratuidade de justiça deferida em índice 151065018 e neste ato.

Certificado o trânsito em julgado, regularizadas as custas, arquivem-se com baixa.

Publique-se. Intimem-se.

RIO DE JANEIRO, 6 de março de 2026.

ERICA BATISTA DE CASTRO  
Juiz Substituto

Assinado eletronicamente por: ERICA BATISTA DE CASTRO

11/03/2026 12:56:57

<https://tjrj.pje.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

ID do documento: 258975157



26031112565760500000245823533

IMPRIMIR

GERAR PDF