



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

4ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande - SP -  
CEP 11705-090

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1020600-49.2023.8.26.0477**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Requerente: **Condominio Edificio Garagem Santa Terezinha**  
 Requerido: **Carlos Antonio Belmudes**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **SERGIO CASTRESI DE SOUZA CASTRO**

Vistos.

Trata-se de ação de obrigação de fazer ajuizada por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GARAGEM SANTA TEREZINHA contra CARLOS ANTONIO BELMUDES.

O condomínio autor narra que é um estacionamento para veículos automotores situado no município de Praia Grande/SP (Rua Caiapós, 4581 – Praia Grande/SP), cuja destinação como estacionamento de carros está devidamente averbada na matrícula nº 91.788 do cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP.

Aduz que na sua competente convenção de condomínio, devidamente registrada no Cartório de Imóveis e que obriga todos os condôminos, consta expressamente em seu §2º, da cláusula segunda, que *"cada condômino proprietário de um box de garagem terá direito, à guarda de um automóvel."*

Relata que, apesar do direito à guarda de um automóvel em cada *box* de garagem, o réu condômino insiste em guardar em seu *box* de garagem, um barco e o seu reboque, desrespeitando as disposições da convenção do condomínio, que só permite automóveis, razão por que já o notificou dessa irregularidade, solicitando a retirada do barco e do reboque do local, sem sucesso.

Em razão desses fatos, o demandante ajuíza a presente demanda, em que postula pela procedência do pedido, com o escopo de condenar o réu em obrigação de fazer consistente na retirada do barco e do reboque do *box* de garagem dele no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de multa diária a ser fixada até o limite de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), autorizando o condomínio, em caso de recalcitrância do demandado de retirar a embarcação no prazo estipulado, a promover ele próprio a retirada do barco e do reboque do *box* da garagem do requerido, deixando-os estacionados em logradouro público.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

4ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande - SP -  
CEP 11705-090**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

A petição inicial foi instruída com os documentos de fls. 08/42.

Convenção de condomínio às fls. 14/27.

Determinado citação do polo passivo (fl. 44).

O réu CARLOS contestou às fls. 62/64, asseverando que não há problema algum de ele guardar um barco em sua vaga de garagem em vez de um automóvel, visto que a embarcação está dentro dos limites da área da sua vaga de garagem.

Réplica às fls. 77/80, em que o demandante realça que o local destina-se exclusivamente à guarda de veículo automotor e não de embarcações ou aparelhos náuticos.

É o relatório. Fundamento e decido.

O feito comporta julgamento antecipado da lide, conforme preconizado no art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

O pedido é procedente.

A guarda da embarcação e do seu reboque na vaga de garagem do réu localizado no condomínio autor é fato incontroverso, consoante fotografias e manifestações das partes.

É cediço que a convenção de condomínio é a lei que rege a vida dos condôminos.

E ela é extremamente importante para garantir a ordem e a boa convivência em qualquer condomínio.

Afinal, um condomínio pode ser definido como uma propriedade que possui vários donos diferentes.

Portanto, a convenção de condomínio é registrada em cartório justamente para que não se alegue desconhecimento das suas disposições, e obriga a todos os condôminos, gostando eles ou não das suas normas.

No caso concreto, a convenção de condomínio autoriza expressamente somente a utilização das vagas por veículos convencionais, ou seja, automóveis (§2º, da clausula segunda da Convenção – fl. 15).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

4ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande - SP -  
CEP 11705-090**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Esse é o sentido da disposição expressa da convenção de condomínio. Não há outro.

Em nenhum momento, a convenção autoriza a guarda de embarcações e/ou apetrechos náuticos ou aviões, p.ex.

Portanto, é indiferente para a resolução do caso que a embarcação do demandado ultrapasse ou não os limites da área do *seu box* de garagem.

É proibido sua guarda pela convenção de condomínio. E ponto!

Aliás, o condomínio autor não se trata de uma marina ou local adequado para guarda/armazenamento de embarcações.

Evidente que a convenção de condomínio ao explicitar que cada condomínio proprietário de *box* de garagem terá direito à guarda de um automóvel, diz claramente que ele poderá guardar um carro ou uma motocicleta (veículos convencionais).

Essa é a norma vigente no autor e não há notícia nos autos de que houve votação para a alteração da convenção de condomínio sobre essa matéria, sendo de rigor a procedência do pedido para que o réu seja obrigado a retirar o barco e o reboque do *box* de garagem localizado no autor no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena do pagamento de multa cominatória no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) em caso de descumprimento, e autorização judicial para que o autor providencie a retirada do barco após esse interregno, providenciando novo local adequado para a guarda do barco às expensas do demandado.

Não se trata de autorizar a simples transferência da embarcação para logradouro público, tal como postulado pelo autor, pois logradouro público também não é o local adequado para guarda de embarcação.

Assim, ao guardar sua embarcação em local destinado exclusivamente ao estacionamento de automóveis, o réu desrespeita sistematicamente a convenção de condomínio.

Vejamos o que dispõe o art. 536 do Código de Processo Civil.

*Art. 536. No cumprimento de sentença que reconheça a exigibilidade de obrigação de fazer ou de não fazer, o juiz poderá, de ofício ou a requerimento, para a efetivação da tutela específica ou a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente, determinar as medidas necessárias à satisfação do exequente.*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

4ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande - SP -  
CEP 11705-090

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

*§ 1º Para atender ao disposto no caput, o juiz poderá determinar, entre outras medidas, a imposição de multa, a busca e apreensão, a remoção de pessoas e coisas, o desfazimento de obras e o impedimento de atividade nociva, podendo, caso necessário, requisitar o auxílio de força policial. (grifo nosso).*

Portanto, também não há de se falar de ativismo judicial, visto que o próprio legislador (ordenamento) autoriza com base no Código Civil em conjunto com o Código de Processo Civil (interpretação sistêmica), conforme preconiza o artigo 536 da Lei Adjetiva, o Juiz a tomar atos para fazer cessar as interferências prejudiciais causadas pela má utilização da propriedade, em claro descompasso com sua função social e ditames da razoabilidade.

Ante o exposto, julgo procedente o pedido, para condenar/obrigar o réu CARLOS ANTONIO BELMUDES a retirar/transferir o seu barco e reboque do box de garagem localizado no autor CONDOMÍNIO GARAGEM SANTA TEREZINHA para outro local, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, a partir da publicação da presente sentença, sob pena do pagamento de multa cominatória no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e o condomínio autor ficar autorizado a realizar a retirada/transferência do barco e reboque para outro local adequado por si, podendo requerer o ressarcimento dos custos comprovados dessa transferência da embarcação contra o réu, nesses mesmos autos.

Em consequência, julgo extinta a fase de conhecimento com resolução do mérito, com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Sucumbente, condeno o demandado no pagamento das custas, despesas e honorários advocatícios em favor do patrono do autor, que fixo em 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa pela tabela do TJSP.

P.I.C.

Praia Grande, 28 de maio de 2024.

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