



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 Edifício 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**