

**QUINTA CÂMARA CÍVEL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 0042576-57.2010.8.19.0000  
AGRAVANTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GENERAL  
ALBERTO DIAS SANTOS  
AGRAVADO: XXXXX XX XXXXXXXX XXXXXXXX  
RELATORA: DES<sup>a</sup>. CLAUDIA TELLES**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO  
DE OBRIGAÇÃO DE FAZER.  
ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA  
TUTELA. DEFERIMENTO PARA  
DETERMINAR QUE O CONDOMÍNIO,  
NA PESSOA DO SÍNDICO, IMPEÇA O  
INGRESSO DO FILHO DO AUTOR NO  
EDIFÍCIO. ALEGAÇÃO DE QUE SE  
TRATA DE DEPENDENTE QUÍMICO  
COM GRAVES PROBLEMAS  
PSIQUIÁTRICOS REPRESENTANDO  
RISCO A INTEGRIDADE FÍSICA E A  
VIDA DO CONDÔMINO E DE SEUS  
OUTROS FILHOS. O FILHO DO  
CONDÔMINO QUE NÃO RESIDE NO  
PRÉDIO DEVE SER CONSIDERADO  
TERCEIRO, SENDO NECESSÁRIA  
EXPRESSA AUTORIZAÇÃO DO  
MORADOR PARA ENTRADA NAS  
DEPENDÊNCIAS DO EDIFÍCIO.  
OBSERVÂNCIA DAS REGRAS  
ORDINÁRIAS DE SEGURANÇA.  
OBRIGAÇÃO DO SÍNDICO DE ZELAR  
PELA SEGURANÇA DO CONDOMÍNIO  
QUE É INERENTE A ADMINISTRAÇÃO  
QUE LHE INCUMBE. MULTA FIXADA**

**EM PATAMAR EXCESSIVO.  
REDUÇÃO. PROVIMENTO PARCIAL  
DO RECURSO.**

**Vistos**, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº **0042576-57.2010.8.19.0000**, em que é agravante **Condomínio do Edifício General Alberto Dias Santos** e agravado **XXXXX XX XXXXXXXX XXXXXXXX**.

**Acordam** os Desembargadores que compõem a Quinta Câmara Cível do Tribunal de Justiça, por unanimidade de votos, **em dar parcial provimento ao recurso**.

**CLAUDIA TELLES  
DESEMBARGADORA RELATORA**

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão (fl.74/75) que, em ação movida pelo agravado, deferiu o pedido de antecipação dos efeitos da tutela para determinar que o condomínio agravante, por meio de seu síndico, não permita a entrada de **XXXXXX XX XXXXXXXX XXXXXXXX** nas dependências do edifício, bem como não forneça a ele informações a respeito do apartamento do agravado, fixando multa no valor de R\$ 10.000,00.

O agravante alega que o condômino agravado é pai e curador de **XXXXXX XX XXXXXXXX XXXXXXXX**, que padece de graves problemas psicológicos.

Registra que, embora o agravado pretenda que o condomínio se utilize de todos os meios para impedir a entrada de seu filho no prédio, os porteiros não são habilitados a lidar com situações desta natureza.

Requer a reforma da decisão que deferiu a antecipação dos efeitos da tutela.

Proferida decisão às fls. 100 indeferindo o pedido de efeito suspensivo.

Prestadas informações pelo juízo *a quo* às fls.103/105.

Contrarrazões às fls. 107/111.

Parecer da Procuradoria de Justiça às fls. 113/116 opinando pelo provimento do recurso.

É o relatório.

## VOTO

Assiste razão, em parte, ao agravante.

Inicialmente, convém transcrever o teor do art. 22 da Lei 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações:

*Art. 22. Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.*

*§ 1º Compete ao síndico: b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigência, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;*

De igual maneira o art. 1.348, V, do Código Civil estabelece que:

*Art. 1.348. Compete ao síndico:*

*V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;*

Neste sentido, cabe ao síndico eleito pelo condomínio, as funções inerentes ao exercício da administração do edifício, dentre as quais se insere zelar pela segurança das áreas comuns do prédio.

No caso dos autos, o agravado ajuizou ação de obrigação de fazer postulando a condenação do condomínio, na pessoa de seu síndico, a não permitir a entrada de seu filho – filho do agravado – nas dependências do prédio, bem como não fornecer qualquer informação relativa ao apartamento ou aos condôminos que nele residem.

Relata que o rapaz é toxicômano, padece de graves problemas psicológicos e, desde a saída repentina de uma clínica psiquiátrica, vem promovendo ameaças constantes a sua integridade física e a vida de seus outros filhos.

Registra que seu filho não é morador do prédio e que, ainda assim, o síndico já se manifestou contrário quanto a impedir a entrada do

mesmo no edifício, ao argumento de que cabe ao pai e curador, a administração da pessoa do incapaz.

De fato, do recurso de fls. 02/05, nota-se que o recorrente alega ser do agravado a responsabilidade pelos atos praticados por seu filho e curatelado, pelo que não se pode atribuir ao condomínio a obrigação imposta na decisão agravada.

Contudo, cabe salientar que a questão posta nos autos não trata especificamente em discutir a quem incumbe a responsabilidade pelos atos do curatelado.

*In casu*, da narrativa da petição inicial de fls.07/12, o que se verifica é que o agravado pretende tão somente sejam observadas as regras de segurança do condomínio no sentido de que não seja permitida a entrada de pessoas não autorizadas pelo condômino.

Neste diapasão, impende ressaltar que, ao contrário do que pretende o recorrente, não se trata de assunto limitado ao âmbito familiar do condômino. A questão está inquestionavelmente ligada a segurança que se espera de um edifício, onde há portaria com funcionário pago para filtrar a entrada de estranhos no prédio.

Observe-se que, em momento algum, o agravado demonstra o interesse de impor ao condomínio o ônus de se responsabilizar pelos atos de seu filho. Tampouco há na petição inicial menção a necessidade de contratação de profissionais especializados em segurança, o que demonstra que devem ser adotadas, apenas, as regras ordinárias de segurança inerentes a um edifício com portaria por meio da qual se autoriza, ou não, a entrada de pessoas.

Isso porque, de fato, a obrigação imposta ao síndico não pode se revelar em medida desproporcional as regras normais de segurança comumente adotadas pelo condomínio, sob pena de se impor ao agravante a adoção de medidas extraordinárias de segurança com o fim de resguardar o interesse precípua de um único condômino.

Não é isso que pretende o agravado.

Desta forma, diante dos argumentos apresentados pelo agravado tem-se que restaram preenchidos os requisitos exigidos pelo art. 273 do CPC para a concessão da medida, pelo que correta a decisão agravada.

Não obstante, é de se observar que a multa imposta pelo juízo *a quo* no valor de R\$ 10.000,00 mostra-se excessiva ao caso concreto, ainda que se admita a sua posterior redução, caso não atingido o fim a que se destina – qual seja o de compelir a parte ao cumprimento da determinação judicial.

Desta forma, entende-se que deve ser a multa reduzida ao patamar de R\$ 1.000,00, confirmando-se, no mais, a decisão de fls. 74/75, ressaltando-se que as providências a serem adotadas pelo síndico limitam-se àquelas inseridas inequivocamente entre as regras ordinárias de segurança, não se permitindo o ingresso nas dependências do prédio, de pessoas não autorizadas pelo condômino, notadamente no que se refere ao Sr. **XXXXXX XX XXXXXXXX XXXXXXXX**, já conhecido no local.

**Diante do exposto, dá-se parcial provimento ao recurso para reduzir a multa fixada pelo juízo *a quo* para a quantia de R\$ 1.000,00 a cada descumprimento, confirmando-se, no mais, a decisão agravada, ressaltando-se que as providências a serem adotadas pelo síndico limitam-se àquelas inseridas inequivocamente entre as regras ordinárias de segurança, não devendo autorizar o ingresso, nas dependências do prédio, de pessoas não autorizadas pelo condômino, ainda que se trate do filho do agravado, **XXXXXX XX XXXXXXXX XXXXXXXX**.**

Rio de Janeiro, 01 de fevereiro de 2011

**CLAUDIA TELLES  
DESEMBARGADORA RELATORA**