

Circunscrição :7 - TAGUATINGA

Processo :2013.07.1.042443-6

Vara : 204 - QUARTA VARA CIVEL DE TAGUATINGA

DECISÃO

BVistos etc.

Rhj.

Trata-se de processo de conhecimento, sob o rito comum sumário, em que CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SUPREMO E SUPREMO MALL, devidamente qualificado e representado nos autos supramencionados, formula pedido de obrigação de fazer, com requerimento de concessão de medida de específica, em desfavor de CASA DO CORSET CORSETERIA E SEX SHOP, também qualificada.

Para tanto, narra o autor, em apertada síntese, que a ré, empresa particular, atuante no Roma de moda íntima e sex shop, locou loja comercial nas dependências do condomínio. Afirma, contudo, que a locação do empreendimento empresarial ocorreu em desconformidade com o estabelecido em convenção condominial. Discorre sobre o direito aplicável à espécie e sobre a necessidade da adoção de medida específica. Requer, de início, a concessão de medida antecipatória, com o objetivo de determinar a suspensão imediata e continuidade de obra para instalação do empreendimento, assim como a própria atividade empresarial que se pretende se desenvolver no local, a ser confirmada ao final por sentença, além de ser condenada nos consectários legais.

O pedido veio instruído.

Nessa oportunidade, deve ser analisado o pedido de concessão ou não da tutela de evidência.

É o relatório.

DECIDO.

Nas ações que tenham por objeto o cumprimento de obrigações de fazer ou não fazer, a autoridade judiciária concederá a tutela específica da obrigação ou, se procedente o pedido, determinará providências que assegurem o resultado prático equivalente ao do adimplemento, podendo, desde já, sendo relevante o fundamento da demanda e havendo justificado receio de ineficácia do provimento final, concedê-la liminarmente ou mediante justificção prévia, podendo, inclusive, impor multa diária ao réu, se for suficiente ou compatível com a obrigação, fixando-lhe prazo razoável para o cumprimento do preceito, conforme disciplina do artigo 461 do Código de Processo Civil.

Tem-se, por outro lado, a doutrina e a jurisprudência realçado a necessidade da conjugação dos requisitos presentes na tutela antecipada, prevista no artigo 273 do Código de Processo Civil, que estabelece que a autoridade judiciária, a requerimento da parte, poderá antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que existindo prova inequívoca, convença-se da verossimilhança do alegado e haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação.

Numa ou noutro forma, pode-se antever, desde logo, que a tutela específica e antecipada, gênero da chamada tutela de evidência, não se confundem com mera medida de urgência, pois esta possui caracteres próprios, fundados no *fumus boni iuris* - a plausibilidade do direito invocado e *periculum in mora*, ou seja, o perigo decorrente da demora em aguardar o provimento judicial final, que poderia levar à total ineficácia do pedido, seja quanto ao perecimento do direito ou quanto a concretização de lesão de difícil reparação.

No contexto dos autos, ainda que de forma perfunctória, observo estarem presentes os pressupostos ensejadores para a concessão da medida, lastreada na relevância do fundamento e no fundado receio de perigo na demora da prestação da tutela jurisdicional.

Dos autos, divisa-se a existência do vínculo jurídico entre as partes, na forma de condomínio que, conforme linhas gerais, constitui forma anormal de propriedade, a chamada compropriedade, em que pessoas, titular de uma unidade e de partes em comum, titula sobre determinado objeto ou bem, devendo atingir as suas funções sociais a fim de beneficiar a coletividade dos que condominam. Cuida-se de instituto de caráter individualista, já que as partes pertencentes a cada sujeito do condomínio são ideais, uma vez que o conceito de condomínio é o da indivisão da coisa.

E, nessa quadra, conforme disposições legais do Código Civil, artigos 1314 e seguintes, cada

condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, inclusive, gravá-la, sendo obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita. É vedado, todavia, alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.

Na espécie, cuida-se de condomínio edilício, objeto de registro no cartório imobiliário respectivo, em respeito às regras gerais, estabelecidas em lei, em que se faculta, considerando as próprias peculiaridades do empreendimento outras, em especial, a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns; a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; o fim a que as unidades se destinam; a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio; sua forma de administração; a competência das assembléias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações; as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores; e, enfim, o regimento interno.

Há, contudo, estipulação de um mall, ou seja, atividade empresarial no condomínio, compostas por algumas lojas, as quais, certamente, por integrarem ao condomínio deverão estar em conformidade com o estabelecido em assembléia.

Estabelecidos os contornos do concerto, estipulam-se direitos e deveres dos condôminos, como, por exemplo, não realizar obras que comprometam a segurança da edificação, não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas, 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.

De forma específica, pelo ato assemblear, estipulou-se que as lojas localizadas no edifício se destinavam, exclusivamente, ao desenvolvimento de atividade de comércio de acessórios para vestuário, artigos eletrônicos, do lar, esportivos, infantis, viagens, dentre outros, vedando-se, contudo, a instalação de qualquer outro empreendimento que explorasse, verbi gratia, que causasse incomodo e/ou transtorno aos moradores das unidades habitacionais.

Ao se verificar a redação do dispositivo, percebe-se incongruência, na medida em que, pela cabeça do dispositivo, permite-se, por exemplo, atividade empresarial de moda íntima, mas, logo em seguida, veda-se a instalação de qualquer atividade econômica citada. Deve-se, dessa maneira, compreender que incumbe à assembléia identificar qual a atividade empresarial pode ou não ter a potencialidade de causar incomodo e/ou transtorno, a fim de inviabilizar a instalação do empreendimento.

Nesse passo, realizou-se assembléia, fls. 12/14, sendo que os condôminos decidiram pela não possibilidade de instalação da empresa-ré no local, uma vez que, em razão do ramo empresarial desenvolvido, certamente, na consciência de cada morador, estar-se-ia por criar incômodo e/ou transtorno.

No choque entre o princípio da livre iniciativa privada e o da intimidade, no caso dos moradores do empreendimento imobiliário, deve-se atentar para o último, considerando que o condomínio, em sua grande parte, compõe-se de unidade habitacionais e não comerciais.

Mostra-se, pois, relevante o fundamento da demanda, na medida em que, descumprindo-se as mais comuns regras condominiais, possibilita-se num futuro próximo que outros, que de igual sorte, devam resguardar fidelidade ao senso comum, vejam-se na falsa percepção de fazer tábua rasa o convencionalizado, passando a agir dentro do próprio íntimo.

Disso ressoa o justificado receio de ineficácia do provimento final, mas precisamente, o afloramento de desavenças entre os condôminos e o que foi pactuado em assembléia, possibilitando, no repente, cada um sentir-se à vontade a descumprir seus deveres quanto à propriedade comum.

Registre-se, ao final, que a medida, na eventualidade de improcedência do pedido, mostra-se passível de reversão.

Assim sendo, DEFIRO o pedido de tutela de evidência, para determinar à ré que, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, a contar da ciência desta decisão, suspensa a realização de qualquer obra no local visando à sua instalação e, se feita, sua própria atividade empresarial até ulterior deliberação deste Juízo, sob pena de incidir em multa cominatória, que arbitro em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), o dia pelo descumprimento, limitado a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), sem prejuízo dos danos decorrentes do não cumprimento da ordem, ou apreensão do instrumento e/ou do equipamento, com o desfazimento da obra, além de outras sanções previstas no artigo 14 do Código de Processo Civil.

Designo, desde logo, o dia 07 de maio de 2014, às 15 horas, para a realização de audiência de tentativa de conciliação, instrução e julgamento, conforme o caso.

Cite(m)-se e intime(m)-se o(a)(s) ré(u)(s), para cumprimento do preceito normativo, bem como para comparecer(em) à audiência designada e apresentar(em) resposta oral ou escrita, sob pena de revelia.

Expeçam-se as diligências em caráter de urgência.

Advirta(m)-se o(a)(s) ré(u)(s), desde logo, de que a resposta deverá ser apresentada por patrono devidamente constituído nos autos.

Intime(m)-se o(a)(s) autor(a)(es), por intermédio do respectivo patrono.

Na forma do disposto no artigo 278 do Código de Processo Civil, o(a)(s) ré(u)(s), caso deseje(m) produzir provas testemunhais, deverá(ão) apresentar em audiência o respectivo rol e, se pericial, formular(em) eventuais quesitos e indicar(em) assistentes técnicos, o quê também deverá ser providenciado pelo(a)(s) autor(a)(es), tudo sob pena de preclusão. Em ambos os casos, as partes deverão, em audiência, declinar os motivos da dilação probatória requerida, sob pena de indeferimento. As provas documentais somente poderão ser apresentadas nos autos até a data desta assentada, sob pena de preclusão.

Havendo possibilidade e não obtida a composição amigável, sendo a prova exclusivamente oral, as partes poderão, desde logo, apresentar espontaneamente as testemunhas que pretendem ouvir, dando-se início à instrução e julgamento da causa.

Anote-se que, na forma do disposto no § 1º, do artigo 277 do Código de Processo Civil, a audiência de composição poderá ser presidida por conciliador regularmente designado pelo e. TJDFT, com atribuição para a condução dos atos ordinatórios.

Cumpra-se.

Taguatinga - DF, segunda-feira, 13/01/2014 às 19h19.

Processo Incluído em pauta : 14/01/2014