



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000296845

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2361635-35.2024.8.26.0000, da Comarca de Olímpia, em que é agravante CONDOMINIO THERMAS DE OLIMPIA RESORTS, é agravado FALCON HOTEIS OLIMPIA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente), DARIO GAYOSO E ALFREDO ATTÍE.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 15520

Agravo de Instrumento nº 2361635-35.2024.8.26.0000

27ª Câmara de Direito Privado

Comarca: Olímpia - 1ª Vara

Agravante: Condomínio Thermas de Olímpia Resorts

Agravado: Falcon Hoteis Olímpia Ltda

Juiz: MATHEUS CURSINO VILLELA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA CONDOMINIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. TUTELA DE URGÊNCIA. Decisão que, em sede de ação de rescisão contratual com administradora de condomínio, indeferiu a antecipação da tutela, ao argumento de que não se vislumbra a presença do “periculum in mora”, vez que o feito tramita desde 2022, e os fatos aventados nesta oportunidade se assemelham aos já existentes quando do ajuizamento, de modo que não se convenceu da impossibilidade de se aguardar o exame exaustivo do mérito. Inconformismo da parte agravante. Melhor analisando a questão, diante do conjunto probatório, dentre eles prova pericial, além da existência de protestos e dívida ativa, há fortes indícios de má administração, sendo de rigor a concessão da tutela de urgência. Decisão reformada. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra r. decisão que, em sede de ação de rescisão contratual com administradora de condomínio, indeferiu a antecipação da tutela, ao argumento de que não se vislumbra a presença do *periculum in mora*, vez que o feito tramita desde 2022, e os fatos aventados nesta oportunidade se assemelham aos já existentes quando do ajuizamento, de modo que não se convenceu da impossibilidade de se aguardar o exame exaustivo do mérito.

Sustenta, a parte agravante, que foi instituída nos termos da Lei nº 4.591/64 (Lei de Incorporação Imobiliária) e foi concebida para operar e funcionar sob a

sistemática de um “condohotel”, onde residem moradores em caráter permanente e hóspedes em caráter transitório. Além de tais atividades, desenvolvem-se nas áreas comuns atividades comerciais, que dão suporte a exploração hoteleira existente no local (restaurante, lojas e outros).

Argumenta que a sua administração é realizada por um Síndico, o qual possui a prerrogativa exclusiva de contratar uma administradora hoteleira especializada, tal qual previsto no artigo 42º, “e”, da Convenção Condominial. Aduz que a Administradora Condominial, no caso em comento, foi a ora agravada, a qual manteve contrato de prestação de serviços até 31/07/2022, oportunidade em que foi denunciado.

Assevera que as atividades do “pool” de locações são exercidas por meio de uma Sociedade em Conta de Participação, que no presente caso tem como Sócia Ostensiva a ora agravada, nos termos previstos no artigo 991 do Código Civil e artigos 54º, 55º e 56º da Convenção Condominial.

Afirma que as atividades “condohoteleiras” são contínuas e ininterruptas, devendo ser desenvolvidas por uma única administradora, contratada pelo Síndico e, por tal motivo, a recusa da agravada em aceitar a rescisão contratual e o encerramento de sua gestão, além de ferir os termos previstos nos contratos findos e na convenção condominial, impedem o início das atividades por nova administradora, perpetuando uma situação, causando prejuízos pelos atos de má gestão, tanto que a perícia judicial designada em primeira instância confirmou os descumprimentos contratuais da agravada e tal conclusão foi apresentada ao MM. Juiz *a quo*, a tempo de ser analisado juntamente com o mais recente pedido de antecipação de tutela que fez.

Conclui que o crescente endividamento e paralisação de serviços acarretam dano à sua imagem. Postula a concessão de liminar e provimento do recurso.

Recurso regularmente processado, tendo sido indeferida a antecipação da tutela recursal (fls. 193/195).

Vieram as informações (fls. 198/202).

Contraminuta às fls. 204/221.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É a síntese do necessário.

O recurso comporta provimento.

Consoante se depreende dos elementos contidos nos autos principais, em fevereiro de 2021 a empresa FALCON (franqueada da ACCOR), denominada FALCON HOTÉIS OLIMPIA LTDA, foi contratada pela síndica, lastreada em Convenção Condominial, para administrar o “condo hotel” “Thermas de Olímpia Resorts by Mercure”.

Em julho de 2022, foi solicitada, pela síndica, o cancelamento do Contrato por má gestão em decorrência de prestação de contas não aprovada (não prestação de contas desde 2021); conciliação das contas contábeis não realizadas; documentações não disponibilizadas; orçamento não aprovado.

Todavia, FALCON HOTÉIS OLIMPIA LTDA não acatou a rescisão do contrato e sendo ajuizada ação (Processo nº 1003962-12.2022.8.26.0400 – 1ª Vara Cível de Olímpia).

Por outro lado, não há prova de que tenha sido apresentada pela administradora FALCON HOTÉIS OLIMPIA LTDA, a prestação de contas anuais e aprovação de orçamento aos investidores, bem como, a disponibilização todos os documentos solicitados pela Síndica e Conselho.

O Juízo de primeiro grau solicitou Perícia Contábil independente e por ela indicada para avaliar a real situação.

Cumpra obter-se que há fortes indícios de falhas administrativas e má gestão, perpetradas por FALCON HOTÉIS OLÍMPIA LTDA, nos termos da Perícia Judicial realizada no Processo nº 1003962-12.2022.8.26.0400, da 1ª Vara Cível da Comarca de Olímpia, vez que concluiu ter havido descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelos atos de má gestão administrativa, que trouxeram prejuízos ao hotel.

Há que se considerar, ainda, que não há prova no sentido de que FALCON HOTÉIS OLÍMPIA LTDA tenha prestado contas de sua gestão e, chamada a fazer, em Assembleia Extraordinária realizada em 27/05/2024, houve a recusa, conforme registrado em ata.

Restam evidentes, pois, os danos causados pela FALCON HOTÉIS OLÍMPIA LTDA ao empreendimento hoteleiro e aos investidores, sejam eles quanto a imagem e reputação do hotel, desvalorização e perdas patrimoniais decorrentes dos atos de má-gestão.

Outrossim, há evidência de títulos protestados, além de dívida ativa perante o Município de Olímpia/SP.

Nos termos do artigo 300, do Código de Processo Civil, a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Na hipótese, melhor analisando a questão, de fato, estão presentes tais elementos, na medida em que a não concessão da liminar poderá trazer danos de difícil reparação à parte ora agravante.

Destarte, presentes os requisitos do artigo 300, do Código de Processo Civil, seria de rigor a concessão da tutela de urgência, para a saída imediata da atual administradora FALCON HOTÉIS OLÍMPIA LTDA, sem qualquer ônus para os agravantes, devendo ser observado o cumprimento dos procedimentos atinentes à rescisão dos contratos, previstos nas cláusulas 8.4 do Contrato de Administração e 13.3 do Contrato de SCP.

Finalmente, *ad argumentandum tantum*, o agravante informou que no dia 10/03/2025 a parte agravada deixou a administração do Condomínio e da gestão hoteleira, dando por rescindidos os contratos de administração condominial e de constituição de Sociedade em Conta de Participação, conforme correspondência remetida em 09/03/2025 (fls. 231/234).

Assim, fica reformada a r. decisão agravada.

Registre-se que eventual oposição de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório, como decorrência do abuso do direito de recorrer, isso é, de conduta ofensiva ao dever de lealdade processual, está sujeito à pena prevista no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil:

“O direito de recorrer é constitucionalmente garantido (CF 5.º LV). No entanto, o abuso desse direito não pode ser tolerado pelo sistema. Esta é a razão pela qual é correta e constitucional a previsão do CPC 80 VII. (...) O recurso é manifestamente infundado quando o recorrente tiver a intenção deliberada de retardar o trânsito em julgado da decisão, por espírito procrastinatório. É também manifestamente infundado quando destituído de fundamentação razoável ou apresentado sem as imprescindíveis razões do inconformismo. O recurso é, ainda, manifestamente infundado quando interposto sob fundamento contrário a texto expresso de lei ou a princípio sedimentado da doutrina e da jurisprudência.” (Nelson Nery e Rosa Nery,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Código de Processo Civil Comentado, Revista dos Tribunais, 17ª Edição, 2018, página 308).

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo Tribunal Federal).

Diante do exposto, **DÁ-SE** provimento ao recurso.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator