



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000305791

DECISÃO MONOCRÁTICA

VOTO N° 36212

APELAÇÃO CÍVEL N° 1000267-42.2022.8.26.0338

COMARCA: MAIRIPORÃ - 2ª VARA

JUIZ(A) DE 1ª INSTÂNCIA: PATRÍCIA ÉRICA LUNA DA SILVA

APELANTES: TAIGA INFLAVEIS E EVENTOS EIRELI, JUNGLE BEACH SPORTS LTDA.

**APELADO: SAJARMO-SOCIEDADE AMIGOS DO JARDIM DA MONTANHA
7ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

APELAÇÃO. Ação de obrigação de não fazer. Recurso de apelação contra sentença que julgou parcialmente procedente o pedido inicial e julgou parcialmente procedentes os pedidos da reconvenção. Julgamento convertido em diligência para constatação por oficial de justiça, pois é necessária a verificação do efetivo uso que é dado ao imóvel, a fim de elucidar os fatos.

Trata-se de recurso de apelação contra a respeitável sentença de fls. 585/596, declarada as fls. 602, 608 e 615, cujo relatório é adotado, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial para que ocorra a determinação da obrigação de não fazer concernente ao fato de que a requerida/reconvinte não proceda com a tomada, bem como divulgação, de documentos sigilosos relativos ao autor/reconvindo Ricardo Maurício Costa e suas empresas, ora reconvindas, Taiga e Jungle Beach e julgou parcialmente procedentes os pedidos contidos na reconvenção a fim de que seja a determinada a obrigação de fazer à parte



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

autora/reconvinda no sentido de utilizar-se das dependências da associação requerida/reconvinte com finalidade estritamente residencial, de modo que atividades empresariais, que, notadamente, desvirtuem a atividade empresarial, como o recebimento de clientes, bem como atividades comerciais, deverão ter multa diária ao autor/reconvinte, com responsabilização solidária da reconvinda Elvira, fixada no importe de R\$ 200,00 (duzentos reais), limitado ao montante de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). E em consequência, condenou o autor/reconvindo, a requerida/reconvinte e os demais reconvindos ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários ora arbitrados, por equidade, em R\$ 500,00 (quinhentos reais), nos termos do art. 85, §8º, do Código de Processo Civil.

Inconformado recorre o autor reconvindo as fls. 618/625, sustentando, em síntese, que a reconvenção não pode ser baseada em fatos diferentes dos mencionados na inicial e que a empresa Taiga, mencionada na Reconvenção, não faz parte da demanda original; que a reconvenção inclui terceiros, o que é contestado por não haver conexão com a ação principal; que a empresa Taiga opera em home office, o que é permitido, e que as alegações de atividades comerciais são infundadas; que as testemunhas confirmam que não há funcionários da empresa Taiga no local e que a unidade é usada como residência; que a reconvenção é juridicamente impossível e que a apelação deve ser julgada procedente, com a improcedência da reconvenção. Pede a reforma.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O recurso foi processado, com contrarrazões as fls. 631/644.

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 649 e 659).

É a síntese do necessário.

Diz o artigo 938, §3º, do CPC que: *"Reconhecida a necessidade de produção de prova, o relator converterá o julgamento em diligência, que se realizará no tribunal ou em primeiro grau de jurisdição, decidindo-se o recurso após a conclusão da instrução"*.

No caso em apreço, a fim de melhor elucidar os fatos, converto o julgamento em diligência, para que o juiz a quo determine a realização de constatação por oficial de justiça, para aferir se o endereço é realmente utilizado para fins exclusivamente residenciais, verificando-se o interior do imóvel e ouvindo vizinhos.

Posto isto, converto o julgamento em diligência, devendo os autos retornarem ao juízo a quo.

São Paulo, 28 de março de 2025.

JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES
Relator