



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310350

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2088706-51.2025.8.26.0000, da Comarca de Porto Feliz, em que é agravante JOBERT ALEXANDRINO, é agravado ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL PORTO SÃO PEDRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), AUGUSTO REZENDE E MÔNICA DE CARVALHO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ENÉAS COSTA GARCIA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2088706-51.2025.8.26.0000

Agravante: Jobert Alexandrino

Agravado: Associação dos Proprietários do Residencial Porto São Pedro

Comarca: Porto Feliz

Voto nº 12.188

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEL LOTEADO. IMPOSIÇÃO DE MULTA AO PROPRIETÁRIO. REQUERIMENTO DE TUTELA ANTECIPADA PARA RECONHECIMENTO DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de Instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela de urgência para suspensão de cobrança de multa e autorizou consignação de taxa associativa incontroversa.

O agravante adquiriu imóvel em loteamento, sendo ajustado prazo de dois anos para conclusão de obras, o qual não foi cumprido, ensejando aplicação de multa pela associação de proprietários. Alegação de dificuldade de cumprimento em razão da pandemia e de vício no processo de aplicação da multa.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em verificar a presença dos requisitos para concessão de tutela de urgência, especialmente o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

III. Razões de Decidir

Ausência dos requisitos do art. 300 do CPC, como perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, para concessão de liminar inaudita altera parte.

A concessão de liminar pressupõe urgência agravada ou urgência normal agravada pela conduta do réu, o que não se verifica no caso.

Necessidade de manifestação da ré para conhecimento das circunstâncias de aplicação da multa, que ainda não são claras.

IV. Dispositivo

Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de Instrumento interposto em relação à decisão (fls. 140/143 dos autos originários), proferida em ação declaratória de inexigibilidade de débito cumulada com consignação em pagamento e obrigação

de fazer (Processo nº 1002974-98.2024.8.26.0471), que indeferiu requerimento de tutela de urgência para suspensão de cobrança de multa e autorizou depósito judicial da taxa associativa incontroversa lançada conjuntamente com a multa.

O agravante argumenta ter adquirido um imóvel no loteamento, sendo ajustado prazo de dois anos para conclusão das obras em seu lote, conforme ata de reunião de setembro de 2021.

Afirma que devido aos impactos econômicos da pandemia não conseguiu concluir a construção dentro do prazo e tentou, sem sucesso, obter prorrogação por vias administrativas.

Informa que a Associação de Proprietários aplicou multas sucessivas sem que houvesse processo administrativo adequado para apuração dos motivos do atraso.

Sustenta que essas multas, consideradas exorbitantes, foram reiteradas mensalmente e fixadas no mesmo valor da taxa condominial.

Afirma que o contrato de compra e venda do imóvel não prevê prazo para conclusão da obra, nem penalidades por atraso.

Defende a tese de que as decisões da assembleia da Associação devem respeitar o ordenamento jurídico vigente, não podendo limitar o direito de propriedade de forma arbitrária.

Fundamenta a pretensão nos impactos prolongados da pandemia, alegando que a situação do agravante se enquadra como excludente de responsabilidade - fato imprevisível ou irresistível (art. 393 do Código Civil) -, afastando sua responsabilidade pelo descumprimento do prazo.

A imposição de multas e taxas deve seguir os princípios da proporcionalidade e razoabilidade. O Regulamento Interno da Associação permite a prorrogação de prazos mediante justificativa, mas o Requerente não conseguiu solicitá-la a tempo devido às dificuldades enfrentadas.

Pondera que a cobrança automática da multa, sem análise prévia do caso, viola os princípios da boa-fé objetiva, do contraditório e da ampla defesa, sendo a penalidade nula.

Requer a concessão de tutela recursal de urgência para que seja suspensa a aplicação da multa e, quanto ao mérito, provimento ao recurso, confirmando a decisão liminar.

Dispensada intimação da parte agravada, porquanto ainda não citada (STJ-4ª T., AI 729.292 - AgRg, Rel. Min. Massami Uyeda, j. 19.2.08, DJU 17.3.08).

É o Relatório.

O inconformismo da parte não procede, sendo mantida a decisão agravada.

Não estão presentes os requisitos do art. 300 do CPC, especialmente perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, para concessão de liminar *inaudita altera parte*.

Somente estrita observância dos requisitos da medida de urgência justifica a inversão da natural da ordem processual e concessão de medida antes da instauração do contraditório.

Conforme ARAKEN DE ASSIS (*Processo civil brasileiro. Parte geral: institutos fundamentais*, v. II, t. II, p. 428): "*A liminar inaudita alter parte sacrifica o direito fundamental processual do contraditório. O réu não é ouvido previamente, não debate as razões de fato e as razões de direito do autor, e toma conhecimento da medida de urgência, em geral, no momento em que ela atinge sua esfera jurídica. O adiamento do contraditório legitima-se em função da urgência. No entanto, a postergação é tolerável, e constitucionalmente legítima (retro, 133), nos casos de estrita observância dos pressupostos gerais das medidas de urgência e os específicos do próprio diferimento. Se o perigo de dano iminente e irreparável não se ostenta claro e intenso, ou o direito alegado não se reveste de*

probabilidade, porque o autor não produziu prova bastante idônea par influenciar decisivamente o convencimento do juiz - ressalva feita, naturalmente, à possibilidade de justificação prévia -, o respeito ao contraditório retomará sua primazia, passando à frente na ordem de prioridades."

E como pressuposto da medida de urgência se coloca a existência de perigo, qualificado como perigo concreto, atual e grave.

Na lição de ARAKEN DE ASSIS (*Processo civil brasileiro. Parte geral: institutos fundamentais*, v. II, t. II, p. 417): "*O perigo hábil à concessão da liminar reside na circunstância que a manutenção do status quo poderá tornar inútil a garantia (segurança para a execução) ou a posterior realização do direito (execução para segurança).*"

A simples impossibilidade de recebimento imediato do resultado almejado pela demora inerente ao procedimento judicial não basta para autorizar concessão da liminar.

E a concessão de liminar *inaudita altera parte* pressupõe a presença de urgência agravada (impossibilidade de se aguardar a regular citação do réu) ou urgência normal agravada pela conduta do réu (conhecimento prévio da ação poderia prejudicar o pedido).

Em síntese: "*Duas situações autorizam o juiz à concessão de liminar sem a audiência do réu (inaudita altera parte): (a) sempre que o réu, tomando prévio conhecimento da medida, encontre-se em posição que lhe permita frustrar a medida de urgência; (b) sempre que a urgência em impedir a lesão revele-se incompatível com o tempo necessário à integração do réu à relação processual. Esta última hipótese é objeto do seguinte precedente do STJ: "Justifica-se a concessão de liminar inaudita alter parte, ainda que ausente a possibilidade de o promovido frustrar a sua eficácia, desde que a demora de sua concessão possa importar em prejuízo, mesmo que parcial, para o promovente."* (Araken de Assis, *Processo civil brasileiro. Parte geral: institutos fundamentais*, v. II, t. II, p. 426-7).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

No caso *sub judice* não se constata estes requisitos, não se justificando a concessão da liminar pleiteada.

Falta verossimilhança à impugnação lançada contra a cobrança da multa, tendo a parte mencionado existência de prévio ajuste para estipulação do prazo, não estando claras as circunstâncias que levaram à imposição da multa.

Necessário, portanto, que o processo avance, colhendo-se a manifestação da demandada, para que seja possível aferir com mais precisão a alegada irregularidade da cobrança.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

Enéas Costa Garcia
Relator