



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310889

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2261705-44.2024.8.26.0000, da Comarca de Cotia, em que é agravante LAJ EMPREENDIMENTOS, é agravado CONDOMÍNIO DUO GRANJA VIANA RESIDENCIAL II (CASAS).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ANA MARIA BALDY

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2261705-44.2024.8.26.0000

Agravante : Laj Empreendimentos.

Advogado : Silvio Varella Petti.

Agravado : Condomínio Duo Granja Viana Residencial Ii (casas).

Comarca: Cotia

Voto nº 22063

ig

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação anulatória de multa condominial c/c danos morais. Tutela de urgência. Pedido de suspensão da exigibilidade das multas condominiais. Indeferimento. **Inconformismo do autor.** Urgência e risco de dano não demonstrados. Não preenchidos os requisitos previstos no artigo 300 do Código de Processo Civil. Decisão mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido liminar de concessão de efeito ativo, contra a r. decisão que indeferiu a tutela de urgência, que buscava a suspensão da exigibilidade das multas condominiais.

Inconformada, a empresa autora aduz que estão preenchidos os requisitos necessários para a concessão da tutela de urgência. Ressalta que depositou nos autos o valor controvertido das multas e não há irreversibilidade da medida. Discorre sobre a inexigibilidade das penalidades, afirmando que não há provas quanto a terem sido cometidas as infrações, e ainda, que a convenção do condomínio faculta o plantão de corretores, não podendo ser impostas multas por alegada visita fora do horário comercial permitido. Discorre sobre o risco de dano, uma vez que a exigibilidade das multas imputará em considerar as unidades como inadimplentes, impedindo a votação em assembleia, bem como, a realização de protesto indevido dos títulos, que insiste serem inexigíveis.

Expedida carta com aviso de recebimento, para intimação da parte agravada, a qual deixou de ser cumprida com motivo da devolução “*endereço insuficiente*”, assim, deixo de intimar a parte contrária para manifestação, em razão da

ausência de prejuízo (art. 9º, *caput*, do CPC).

É o relatório.

O recurso não deve ser provido.

A controvérsia a ser dirimida está restrita ao cabimento da tutela provisória, à luz dos preceitos contidos no artigo 300 do Código de Processo Civil, portanto deve cingir-se à ótica estritamente processual: presença ou ausência dos requisitos para a concessão da referida tutela. As demais questões dizem respeito ao próprio mérito da causa e não podem ser aqui examinadas, sob pena de supressão de um grau de jurisdição.

Assim, este E. Tribunal, por ora, só tem competência para analisar os pressupostos necessários à concessão da tutela provisória, quais sejam: a probabilidade do direito invocado e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, caso a prestação jurisdicional pretendida não venha no tempo necessário para assegurar o exercício do direito reivindicado (art. 300 do CPC).

A tutela provisória exige a demonstração da probabilidade do direito e o risco do dano ou de ineficácia da medida se concedida ao final (artigo 300 do CPC).

No caso concreto, os fatos alegados são controvertidos e os elementos trazidos pela agravante, por si só não evidenciam a probabilidade de seu direito ou mesmo o risco ao resultado útil do processo, observado inclusive que não restou demonstrado que a multa questionada é cobrada juntamente com o boleto referente às taxas de condomínio.

Não comprovou a agravante a *urgência ou o risco de dano*, isso porque, não há nos autos documento que comprove assembleia designada, ou que será impedida de participar em razão de situação de inadimplência, ou ainda, o protesto dos títulos, não demonstrando, em cognição sumária, o preenchimento dos requisitos legais para concessão do efeito pretendido.

Ou seja, não há premente urgência comprovada ou risco de dano que justifique o contraditório diferido, a questão é de ordem pecuniária e pode ser recomposta oportunamente.

Registre-se que o C. Superior Tribunal de Justiça entende que “o risco de dano apto a lastrear medidas de urgência, analisado objetivamente, deve revelar-se real e concreto, não sendo suficiente, para tal, a mera conjectura de riscos” (4ª Turma Agravo Interno no Pedido de Tutela Provisória n. 1.477/SP Relator Ministro Marco Buzzi Acórdão de 16 de agosto de 2018, publicado no DJE de 22 de agosto de 2018).

Nesse sentido:

Civil e processual. Embargos de terceiro. Insurgência da embargante contra decisão que indeferiu a concessão de tutela antecipada de urgência, para desconstituir a penhora de imóvel. Tutela antecipada de urgência que não pode ser concedida. Não obstante se vislumbre no caso concreto o fumus boni iuris, não se divisa, todavia, o periculum in mora. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2029217-88.2022.8.26.0000; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/04/2022; Data de Registro: 30/04/2022).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Tutela provisória. Alegação de inadimplemento contratual praticado pela parte ré que ensejaria a resolução do contrato de compra e venda de veículo automotor e consequentemente daria ensejo à imediata retomada do bem. Não preenchimento dos requisitos do art. 300 do CPC. Ainda que se possa falar na plausibilidade do direito alegado na inicial, não se identifica no caso o perigo de dano. A concessão da tutela provisória exige a identificação de "um dano potencial", um risco que corre o processo de não ser útil ao interesse demonstrado pela parte em razão do "periculum in mora", risco esse que deve ser objetivamente apurável. No caso, nada indica que o autor não possa aguardar o contraditório regular para, após, ter seu direito reconhecido. Recurso não provido. (35ª Câmara de Direito Privado Agravo de Instrumento n. 2243968-33.2021.8.26.0000 Relator Gilson Delgado Miranda Acórdão de 26 de janeiro de 2022, publicado no DJE de 4 de fevereiro de 2022).

Ressalte-se que a presente decisão é provisória e suscetível de alteração no decorrer do processo e que, certamente outros elementos de prova deverão ser colhidos, inexistindo óbice para que o juízo *a quo* analise novamente a questão no curso da tramitação processual, caso vislumbre elementos suficientes para tanto, quando então a cognição exauriente terá lugar.

No mais, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ANA MARIA BALDY
Relatora