



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000317388

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052063-94.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MAILY BIAGINI, são agravados CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA II - BLOCO 07, JACIRA GOBI DE CARVALHO e ELIS REGINA DINO MARTINELLI.

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, com determinação. 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 sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto 8839

Agravo de Instrumento 2052063-94.2025.8.26.0000

Agravante: Maily Biagini

Agravados: Condomínio Parque Residencial Vitória Régia Ii - Bloco 07, Jacira Gobi de Carvalho e Elis Regina Dino Martinelli

Origem: São Paulo – Foro Regional de Santana - 7ª Vara Cível

M.Ma. Juíza: Fabiana Tsuchiya

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de declaratória de nulidade de multas condominiais.

Respeitável decisão indeferiu a liminar para suspensão das sanções.

Recurso da requerente que insiste na obtenção da liminar.

Risco de dano evidenciado com a eventual inscrição do nome da autora nos órgãos de proteção ao crédito. Requisito para concessão da liminar previsto no artigo 300, do Código de Processo Civil. Suspensão da exigibilidade das multas até a análise da legitimidade ou não das penalidades. Concessão da tutela condicionada ao depósito em Juízo dos valores atualizados e correspondentes às penalidades, medida, aliás, admitida pelo agravante. Precedente.

RECURSO PROVIDO, com determinação.

Vistos.

Trata-se de ação declaratória de nulidade de multas condominiais em que a autora pugnou pela concessão de liminar para suspender a exigibilidade das sanções impostas pelo condomínio réu.

Respeitável decisão indeferiu a liminar (p. 42).

A requerente interpôs agravo de instrumento aduzindo não ter lhe sido possibilitado o exercício do contraditório e da ampla defesa. Assevera que a suspensão da exigibilidade das sanções não resultará em prejuízo à administração financeira do condomínio, ressaltando que está disposta a realizar o depósito em Juízo dos valores correspondentes às multas. Pugna pela concessão de efeito suspensivo.

Efeito suspensivo denegado (p. 46/47).

Contraminuta pela manutenção do julgado recorrido (p. 51/64).

Recurso tempestivo, com recolhimento do preparo (p. 08/09).

É o relatório.

V O T O.

Preservado o convencimento da MMA. Juíza, o recurso comporta provimento, com determinação.

Para a concessão da liminar os requisitos são a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, como previsto no artigo 300, do Código de Processo Civil.

Vislumbra-se a probabilidade de êxito no recurso, diante da alegação de cerceamento de defesa; e perigo de dano, pois mantida a exigência do pagamento das multas (cujas validades ou não dependerão da análise do mérito) poderá resultar em inscrição de seu nome em órgãos de proteção ao crédito.

Em circunstâncias semelhantes, este Egrégio Tribunal adotou o mesmo posicionamento; contudo, condicionou os efeitos da liminar ao depósito em Juízo dos valores correspondentes às multas:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO – CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO – AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE MULTA CONDOMINIAL C/C CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO – Multa aplicada contra condômino – Consignação em juízo, para evitar que o débito seja levado a protesto e/ou nome do agravante seja encaminhado a órgãos de proteção ao crédito – Cabimento – Medida que evita risco ao resultado útil do processo - Liminar recursal mantida - Recurso provido (TJSP - Agravo de Instrumento 2023152-53.2017.8.26.0000 - Relator: Melo Bueno - 35ª Câmara de Direito Privado - 04/04/2017).

Nesse contexto, **pelo meu voto, DÁ-SE PROVIMENTO ao agravo para conceder a tutela pretendida e suspender a exigibilidade da cobrança das multas condominiais com a determinação de que a liminar somente produzirá efeitos após o depósito em Juízo pela recorrente dos valores atualizados das respectivas sanções.**

DARIO GAYOSO

Relator