



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE  
SÃO PAULO

**2025.0000323642**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2081792-68.2025.8.26.0000, da Comarca de Mogi-Guaçu, em que é agravante KENNETH VINICIUS RIBEIRO, é agravado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM EUROPA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

**ANA PAULA CORRÊA PATIÑO**  
**Relatora**  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE  
SÃO PAULO

**Agravo de Instrumento nº 2081792-68.2025.8.26.0000**

**Agravante: Kenneth Vinicius Ribeiro**

**Agravado: Condomínio Residencial Jardim Europa**

**MM. Juiz de Direito: Fernando Colhado Mendes**

**Comarca de Mogi-Guaçu - Foro de Mogi Guaçu - 3ª V.CÍVEL**

**Voto nº 5618**

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. UTILIZAÇÃO INDEVIDA DAS ÁREAS COMUNS.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de Instrumento interposto pelo Réu contra a r. decisão que deferiu a tutela de urgência pretendida pelo Autor.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão se resume ao debate suscitado pelo Réu, preliminarmente, quanto à concessão da gratuidade de justiça e, no mérito, quanto ao não preenchimento dos requisitos para concessão da tutela de urgência, aduzindo que não utiliza as áreas comuns do Condomínio como pátio comercial fixo, apenas estaciona seus veículos nas vagas rotativas, ao passo que a Convenção Condominial não apresentaria vedação ao estacionamento de veículos por parte dos moradores.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Hipótese em que o Condomínio Autor apresentou documentos e fortes indícios de que o Requerido a) é proprietário de empresa no ramo da venda de veículos automotivos; b) utiliza das áreas comuns do Condomínio para alocar inúmeros veículos, consoante fotos acostadas aos autos, prejudicando o trânsito interno, bem como a manobra de veículos maiores, até mesmo caminhões de lixo de interesse social dos Condôminos, desvirtuando a destinação do Condomínio Residencial; c) Permite o ingresso de uma quantidade muito superior de pessoas estranhas ao Condomínio, o que se daria em virtude dos visitantes estarem analisando os carros à venda, colocando em risco a Segurança dos demais. 4. Convenção Condominial que, em seu art. 5º, veda expressamente a utilização das áreas comuns do Condomínio para outros fins que não residenciais. 5. Existência de notificações extrajudiciais, com contranotificações que demonstram a ciência do Requerido, além da Ata de Assembleia Geral Extraordinária que regulamentou o uso da vaga pelos Condôminos. 6. Preenchimento dos requisitos para concessão da tutela de urgência que se mostrou presente, sendo de rigor a manutenção do



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

entendimento do Juízo Singular. 7. Gratuidade Recursal indeferida ao Agravante, sendo de rigor o recolhimento do preparo recursal perante o Juízo Singular, sob pena de inscrição na dívida ativa.

#### IV. DISPOSITIVO E TESE

##### 8. DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de Julgamento: “No caso concreto, os documentos apresentados pelo Condomínio Autor foram suficientes para constatar a probabilidade de seu direito, bem como a urgência na antecipação dos efeitos da tutela pretendida em sua inicial, tendo em vista os fortes indícios de desvirtuamento da finalidade condominial pelo Requerido”.

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento tirado de Ação de Obrigação de Não Fazer ajuizada por Condomínio Residencial Jardim Europa, ora Agravado, contra Kenneth Vinicius Ribeiro, ora Agravante, não se conformando este último com a r. decisão de e-fls. 165 dos autos principais que deferiu a tutela de urgência nos seguintes termos: *“Isto posto, DEFIRO a tutela de urgência e determino que o requerido se abstenha de estacionar veículos nas áreas comuns do Condomínio autor, em especial àqueles vendidos por sua empresa, retirando no prazo de 48 horas os que lá se encontrarem, sob pena de multa diária no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), limitados a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)”*.

Insurge-se o Agravante, sustentando, preliminarmente, a necessidade de concessão da gratuidade de justiça. No mérito, aduz o não preenchimento dos requisitos para concessão da tutela de urgência, aduzindo que não utiliza as áreas comuns do Condomínio como pátio comercial fixo, apenas estaciona seus veículos nas vagas rotativas, ao passo que a Convenção Condominial não apresentaria vedação ao estacionamento de veículos por parte dos moradores. Requer a concessão de efeito suspensivo e, ao final, o provimento ao recurso nos termos expostos.



## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Presentes os requisitos, foi possível o juízo positivo de admissibilidade, estando o recurso em condições de julgamento direto.

De proêmio, registro a desnecessidade de intimação da parte agravada, visto que, na esteira dos Temas n.º 376 e 377, do C. Superior Tribunal de Justiça, dispensa-se sua intimação para apresentar resposta, porquanto a presente decisão a beneficia, preservado o princípio do contraditório, privilegiando-se, ainda, o princípio da celeridade processual, a permitir a pronta análise do mérito recursal.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Preliminarmente, destaque-se que não foi analisado o pedido de gratuidade de justiça pretendido pelo Requerido perante o Juízo Singular, motivo pelo qual o presente recurso versará tão somente quanto à gratuidade recursal em relação ao recolhimento do preparo.

Com efeito, **INDEFIRO** o pedido realizado pelo Agravante.

Neste sentido, verifico que o Recorrente é empresário proprietário de empresa no ramo da venda de veículos automotivos, consoante Ficha Cadastral do JUCESP de e-fls. 49/50 dos autos principais, além de ser locatário do imóvel localizado no Condomínio Autor, o qual possui aluguel mensal no valor de R\$ 3.800,00, elementos estes que desabonam as afirmações recursais de hipossuficiência financeira para arcar com o pagamento do preparo recursal.

Assim, de rigor o indeferimento do pedido,



## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

com intimação do Requerido para arcar com o pagamento do preparo recursal, sob pena de inscrição na dívida ativa.

Passo ao exame da questão de mérito.

Fundamento e decido.

Cuida-se de ação em que o Condomínio Autor alegou que o Requerido, empresário do ramo da venda de veículos automotivos, estaria desvirtuando a destinação das áreas comuns do condomínio, por meio de uso inadequado para venda de seus veículos, ocasionando risco aos condôminos em virtude de tais condutas. Pretendeu a concessão da tutela de urgência para que o Requerido se abstenha de estacionar os veículos nas áreas comuns do Condomínio, em especial aqueles vendidos por sua empresa.

O Requerido, por sua vez, se opôs às pretensões autorais, sob as justificativas apresentadas nestes autos.

Inicialmente, destaque-se que o presente julgamento se dará tão somente para analisar o preenchimento, ou não, dos requisitos para concessão da tutela de urgência pretendida pela parte autora, de forma que eventuais questões probatórias ou análises de cognição exauriente caberão ao Juízo Singular durante o transcorrer do feito.

Pois bem, em que pese as irresignações do Agravante, razão não assiste a ele.

Com efeito, verifico que o caso concreto versa sobre hipótese em que o Condomínio Autor apresentou documentos e fortes indícios de que o Requerido a) é proprietário de empresa no ramo da venda de veículos automotivos; b) utiliza das áreas comuns do Condomínio para

alocar inúmeros veículos, consoante fotos acostadas aos autos, prejudicando o trânsito interno, bem como a manobra de veículos maiores, até mesmo caminhões de lixo de interesse social dos Condôminos, desvirtuando a destinação do Condomínio Residencial; c) Permite o ingresso de uma quantidade muito superior de pessoas estranhas ao Condomínio, o que se daria em virtude dos visitantes estarem analisando os carros à venda, colocando em risco a Segurança dos demais.

Ademais, a Convenção Condominial apresentada pelo Autor veda expressamente, em seu art. 5º, a utilização das áreas comuns do Condomínio para outros fins que não residenciais.

Outrossim, como bem destacado pelo Juízo Singular, *“verifico estarem presentes os requisitos autorizadores da tutela de urgência pretendida, quais sejam, a probabilidade do direito do autor, que se encontra presente nos documentos colacionados com a inicial, notadamente as notificações extrajudiciais (fls.115/125), bem como as contranotificações que demonstram a plena ciência do requerido (fls.126/134), aliado a aprovação de ata de assembleia geral extraordinária que regulamentou o uso de vagas pelos condôminos (fls.135/145)”* (e-fls. 165 dos autos principais.).

Assim, consoante determinação *a quo*, entendo presentes os requisitos para concessão da tutela de urgência pretendida pela parte autora, sendo de rigor a manutenção do entendimento do Juízo Singular.

Assim, a decisão agravada não se mostrou despropositada, devendo ser mantida em sua integralidade.

Ressalte-se que as questões referentes ao mérito do processo deverão ser enfrentadas no momento oportuno pelo Juízo a



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE  
SÃO PAULO

quo, em sede de cognição exauriente, a partir das provas produzidas pelas partes sob o crivo do contraditório.

Ficam as partes cientificadas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).

Isto posto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação. Com o trânsito em julgado, **DETERMINO** o recolhimento, junto ao Juízo de origem, das taxas judiciárias devidas pelo processamento do presente recurso, sob pena de inscrição na Dívida Ativa Estadual.

CORRÊA PATIÑO  
Relatora