



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000353720

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2278460-46.2024.8.26.0000, da Comarca de Vargem Grande Paulista, em que são agravantes JOÃO VICTOR ZACHARIAS GHOLMIA, ISABEL LOPES DE OLIVEIRA DE FARIA KATO, ROBERTO MARCHIONE OLIVA, TERESA CRISTINA ZACHARIAS MARCHIONE, JOÃO PAULO ZACHARIAS GHOLMIA, ANA LÚCIA MARCHIONE, TATIANA ZACHARIAS GHOLMIA, CARLA PRADO PARASMO MARCHIONE OLIVA, ELIZABETH LOPES DE OLIVEIRA, DANTE MARCHIONE NETO e BEATRIZ LOPES DE OLIVEIRA, é agravado SAHARAS - ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE UNIDADES DO LOTEAMENTO JARDIM HARAS BELA VISTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente) e JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº **2278460-46.2024.8.26.0000**

Relator: **FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Processo de Origem: **1005761-85.2016.8.26.0114/01**

Comarca: **Vargem Grande Paulista / Vara Única**

Juíza: **Djalma Moreira Gomes Junior**

Agravante: **João Victor Zacharias Gholmia e outros**

Agravados: **Sahas - Associação dos Proprietários de Unidades do Loteamento Jardim Haras Bela Vista**

Voto nº 9553

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de obrigação de fazer c.c indenização e consignação de valores – Decisão que indeferiu o requerimento pela tutela de urgência para determinar que a ré promova a limpeza dos lotes pertencentes aos autores, sob pena de multa diária, bem como a consignação dos valores devidos a título de repasse do percentual das vendas – Irresignação dos autores – Parcial acolhimento – Necessidade de se determinar que a ré proceda com a limpeza dos lotes que deverá ser melhor analisado no desenrolar da instrução – Ausência de urgência, considerando que a inadimplência relatada data de três anos – Inexiste óbice, no entanto, em relação ao depósito nos autos dos valores assumidamente devidos – Decisão reformada – **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de Sua Excelência, a Dra. Djalma Moreira Gomes Junior, MM. Juíza de Direito da Vara Única da Comarca de Vargem Grande Paulista, que, às p. 457/458 dos autos originários – ação de obrigação de fazer c.c ressarcimento e consignação de valores – movida por **JOÃO VICTOR ZACHARIAS GHOLMIA E OUTROS** em face de

SAHARAS - ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE UNIDADES DO LOTEAMENTO JARDIM HARAS BELA VISTA, indeferiu o requerimento pela tutela de urgência para determinar que o réu promova a limpeza dos lotes pertencentes aos autores, sob pena de multa diária, bem como a consignação dos valores devidos a título de repasse do percentual das vendas.

Recorre a parte autora alegando, em apertada síntese, que estão preenchidos os requisitos para a concessão da tutela pleiteada. Narra todo o conflituoso histórico entre as partes, aduzindo que uma das cláusulas do acordo entabulado entre as partes no ano de 2003 prevê que a ré deveria cuidar da manutenção (roçagem) dos terrenos de propriedade dos autores, ao passo que os agravantes doariam três lotes e efetuariam o repasse de 0,4% do valor dos lotes quando da sua alienação.

No entanto, a requerida não promoveu a roçagem dos terrenos, de modo que nos últimos três anos os autores têm arcado unilateralmente com tais despesas, que chegam aos R\$ 200.000,00. Afirmando que a ré não tem cumprido com sua contraprestação, pretendem a reforma da r. decisão a fim de que seja concedida tutela de urgência para que realizem o depósito dos repasses de 0,4% em juízo e para que seja determinado que a demandada promova a manutenção e roçagem dos lotes (p. 1/16).

Decisão denegando a antecipação da tutela recursal às p. 470/472.

Contraminuta às p. 475/508.

Aguardava-se o resultado da audiência de conciliação designada nos autos originários (p. 767) que, no entanto, restou infrutífera (p. 773).

Recurso tempestivo e com regular preparo (p. 460/461).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Da análise dos autos extrai-se que ambas as partes imputam uma à outra o descumprimento dos termos de acordo por elas firmado: de um lado, a associação requerida notifica extrajudicialmente almejando a cobrança de um percentual sobre determinadas vendas (em conformidade com a cláusula 2.1.4 do Termo de Colaboração de 2003). De outro, os agravantes imputam à agravada a má qualidade da manutenção do asfalto por ela promovida, aduzindo que a ausência de repasse dos valores de venda é feita em razão da *exceptio non adimpleti contractus*.

Alegam os agravantes que além de não verem seus lotes roçados pela associação (em descumprimento à cláusula 2.7 do Termo de Colaboração), os recorrentes “foram percebendo que o asfalto não era reparado conforme prometido e acordado”, razão pela qual, assumidamente, decidiram interromper os repasses que deveriam ser aplicados na manutenção do asfalto até que o serviço fosse de fato adimplido.

Afirmam os recorrentes que possuem a intenção de adimplir com o pagamento dos percentuais de venda acordados, porém “a litigiosidade entre as partes e o impasse quanto ao cumprimento das obrigações recíprocas (cláusulas 2.1.4 e 3.7, especialmente), impõe que se recorra ao Poder Judiciário para decidir sobre o que é devido por cada uma das partes” (p. 9).

A agravada, por sua vez, defende que os agravantes não apresentaram a relação dos lotes que ainda lhes pertencem, impossibilitando o cumprimento da obrigação. Afirma que ajuizaram ação de Produção Antecipada de Provas c.c. Exibição de Documentos, que tramita sob o nº 1002701-89.2023.8.26.0654, a fim de obter tais informações.

Alega que o acordo firmado entre as partes previu que, sob nenhum pretexto, a agravada teria qualquer direito de ingerência nos lotes de propriedade dos

agravantes, o que também impossibilita o cumprimento das obrigações. Afirma também ser inverdade a alegação de que nunca procedeu com a roçagem, inexistindo provas nesse sentido.

Ao mesmo tempo em que alega a impossibilidade de proceder com a limpeza pois não detém informação sobre quais lotes pertencem aos agravantes, afirma que “mantém um cronograma para a limpeza e roçagem de todos os lotes não murados ou cercados, independentemente de quem seja o proprietário”, sendo essa atividade realizada de forma sazonal, e que “quando os funcionários são designados para essa tarefa e constatam que um lote requer roçagem, a Agravada procede com o serviço necessário, sem discriminar a quem pertence o lote”.

Defende que “se os Agravantes estão realizando os serviços em alguns lotes por sua conta, conforme alegam, tacitamente tomaram para si tal obrigação, o que desobrigou a Agravada”.

Pois bem.

A controvérsia sobre os termos do acordo e a análise acerca de seu cumprimento ou não é o objeto da demanda dos autos de origem, cabendo, neste momento processual, apenas decisão sobre a tutela de urgência requerida para determinar que a ré promova a limpeza dos lotes pertencentes aos autores, sob pena de multa diária, e deferir o depósito dos valores devidos a título de repasse do percentual de 0,4% sobre as vendas.

Conforme já adiantado na decisão de p. 470/472, não se verifica, a urgência em se determinar, por ora, a imposição da obrigação de proceder com a limpeza dos lotes, até porque a inadimplência relatada pela parte autora data de três anos, o que afasta a alegada urgência. Caso prevaleça a constatação de necessidade de se impor à ré o cumprimento da obrigação, serão considerados os valores despendidos pelos agravantes até então.

A questão é controversa, sendo certo que poderá ser melhor reavaliada pelo duto juízo *a quo* com o decorrer da instrução probatória, quando os autos já estiverem em fase mais avançada de produção de provas.

Não se vislumbra, no entanto, qualquer óbice quanto ao requerimento pelo depósito dos valores devidos a título de repasse do percentual de 0,4% sobre as vendas, até porque a obrigação é confessada pelos agravantes.

Dessa forma, entendo que a r. decisão agravada comporta ligeiro reparo apenas para que seja autorizado o depósito nos autos da forma pretendida pelos agravantes.

A fim de evitar manejo de embargos de declaração voltados unicamente ao prequestionamento, e de modo a franquear acesso às instâncias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional debatida nos autos, porquanto apreciadas, neste Colegiado, as questões relacionadas à controvérsia, ainda que sem expressa menção ou individualização dos argumentos ou dispositivos legais invocados pelas partes.

Nessa linha, já decidiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça que o prequestionamento “pressupõe debate e decisão prévios pelo colegiado, ou seja, emissão de juízo sobre o tema” (EDcl no AgRg no REsp 1.172.919/PE); contentando-se com a sua forma implícita, tal como disposto, por exemplo, no AgRg 572.737/RS, REsp 365.079/SP, EDcl no Resp. 688.698/PR, EDcl no REsp. 855.181/SC, entre outros.

Ante o exposto e por tudo que nos autos constam, pelo meu voto,
DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso, nos termos acima descritos.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI
RELATOR