



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000363356

DECISÃO MONOCRÁTICA

Pedido de Efeito Suspensivo À Apelação Processo nº 2104235-13.2025.8.26.0000

Relator(a): CELINA DIETRICH TRIGUEIROS

Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO À APELAÇÃO. Ação anulatória de assembleia julgada improcedente. Reconvenção de desocupação e condenação ao pagamento de aluguéis julgada procedente. Pretensão de suspensão dos efeitos da sentença. Desacolhimento. Sentença que determinou desocupação de área comum do condomínio em 30 dias. Prazo estabelecido para desocupação que não é exíguo. Fundamento recursal utilizado pelo apelante que não se sobrepõe à evidência do direito da massa condominial em reaver a área comum. Precedentes. PEDIDO INDEFERIDO.

Vistos.

Trata-se de pedido de efeito suspensivo à apelação interposta contra a sentença proferida em ação anulatória de assembleia com reconvenção, determinando a desocupação da área comum do condomínio no prazo de 30 dias pelo ora apelante, condenando-o ao pagamento de aluguéis.

Alega o apelante que se trata de situação atípica em que se busca a desocupação sem amparo em norma específica, pretendendo a suspensão dos efeitos da sentença até o julgamento final do recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pleiteia, neste momento, a concessão de efeito suspensivo ao recurso de apelação, diante do iminente desocupação compulsória, alegando que há risco de grave lesão.

É o relatório.

A hipótese é de indeferimento do pedido.

O dispositivo da sentença que determinou a desocupação da área comum do condomínio assim determinou:

"Desta feita, a improcedência da ação e a procedência da reconvenção são medidas que se impõem. Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE a ação ajuizada por LUCIANO PATRIANI JUNIOR em face de e CONDOMÍNIO EDIFÍCIO THOMEIO, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil/2015, e JULGO PROCEDENTE a reconvenção ajuizada por este em face daquele, DETERMINO que o autor reconvindo desocupe a área comum do condomínio no prazo de 30 dias, independente do trânsito em julgado, sob pena de desocupação compulsória mediante força policial se necessária, e CONDENO o autor reconvindo a pagar ao condomínio réu reconvinte os aluguéis referentes à ocupação da área comum do condomínio até 05 anos antes do ajuizamento da reconvenção em fevereiro/2021, ou seja, desde fevereiro/2016, no valor apurado na perícia de R\$ 215,00 por mês (data base abril/2023), que até a data



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

base de abril/2023 remonta 87 meses, num total de R\$ 18.705,00, bem como os aluguéis vincendos, nos termos do artigo 323 do CPC/2015, até a efetiva desocupação da área comum do condomínio, tudo devidamente atualizada pela Tabela do Tribunal de Justiça, desde a data base da apuração pericial em abril/2023, e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês, nos termos do artigo 406 do Código Civil, que remete ao artigo 161, § 1º, do Código Tributário Nacional. No mais, condeno o autor reconvinado ao pagamento das custas processuais e honorários de sucumbência no importe de 15% do valor da condenação, já considerando ação e reconvenção, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil/2015. P.I.C."

Para que se conceda efeito suspensivo conforme comando do art. 955 do Código de Processo Civil, há que haver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento de recurso.

No entanto, não é este o caso dos autos.

Com efeito, o artigo 1.012, §§ 3º e 4º, do Código de Processo Civil possibilita a concessão de efeito suspensivo pelo Relator em casos excepcionais, quando demonstrada a probabilidade do provimento do recurso e houver risco de dano grave ou de difícil reparação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

No caso dos autos não se vislumbra a presença dos requisitos acima, eis que a ocupação de área comum do condômino é incontroversa em relação à fração ideal por ele ocupada e, por outro lado, o risco de dano ou de difícil reparação também não está presente, pois o prazo estabelecido para as partes desocuparem o local não é exíguo, sendo que a parte apelante não comprovou qualquer impedimento para a desocupação, tampouco comprovou o pagamento proporcional à área .

Confira-se jurisprudência nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO. Interposição contra decisão monocrática que rejeitou os Embargos de Declaração anteriormente opostos e manteve o indeferimento do pedido de efeito suspensivo à Apelação. INCONFORMISMO da agravante deduzido no Recurso. EXAME: Ausência dos requisitos necessários para a atribuição de efeito suspensivo ao Apelo, "ex vi" do artigo 1.012, §4º, do Código de Processo Civil. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo Interno Cível 2287441-64.2024.8.26.0000; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 23ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2025; Data de Registro: 31/03/2025)"

Ante o exposto, NEGA-SE provimento ao



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recurso.

Int.

CELINA DIETRICH E TRIGUEIROS TEIXEIRA PINTO

Relatora

São Paulo, 11 de abril de 2025.

CELINA DIETRICH TRIGUEIROS
Relatora