



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000366430

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052961-10.2025.8.26.0000, da Comarca de Indaiatuba, em que é agravante VASQUES & ARMSTRONG ENGENHARIA CIVIL, TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES LTDA., é agravado ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO JARDIM RESIDENCIAL ALTO DE ITAICI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR
relator
Assinatura Eletrônica

Voto nº8778

Agravo de Instrumento nº 2052961-10.2025.8.26.0000

Comarca: Indaiatuba

Agravante: Vasques & Armstrong Engenharia Civil, Transações Imobiliárias e Participações Ltda.

Agravado: Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento Jardim Residencial Alto de Itaici

Juiz(a): Dr./Dra. Thiago Mendes Leite do Canto

Agravo de instrumento. Associação. Ação de anulação de ato jurídico. Decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência visando o cancelamento de multa aplicada por falta de roçagem em lotes de propriedade da autora. Ausência de elementos aptos para possibilitar o deferimento da tutela de urgência. Artigo 300 do CPC. Necessidade de instauração do contraditório. Decisão mantida. Recurso não provido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 17/19, proferida nos autos da ação de anulação de ato jurídico, que indeferiu o pedido de tutela de urgência requerido pela autora.

Irresignada, insurge -se a agravante, sustentando, em síntese, o regulamento interno é genérico não indicando sobre qual período deve ser feita a roça na vegetação e discorre sobre as fotografias, as quais alegam ter sido tiradas de forma a gerar uma imagem distorcida da realidade. Argumenta que é zelosa nos cuidados com seus lotes, sendo que não foi anteriormente multada por esta razão, bem como as mensagens trocadas com seu prestador de serviços demonstram que os lotes objetos da multa foram roçados em 3/1/2025 e 10/2/2025. Afirmar que houve violação ao direito de defesa e bate-se pela ocorrência de perseguição por parte da

Diretoria da Associação. Diz que a pendência de multas a impede de participar da Assembleia Geral. Requer a concessão de efeito suspensivo, ao final, a reforma da decisão recorrida.

Recurso tempestivo, preparado.

Processado sem a concessão da tutela recursal.

Dispensada a vinda de contraminuta diante da ausência de citação da parte contrária.

É o relatório.

A tutela de urgência foi indeferida pela decisão recorrida nos seguintes termos:

“A autora requer, em sede de tutela de urgência, que sejam canceladas as multas aplicadas às unidades A-03, A-04 e I-20 pela suposta falta de roçagem dos lotes, sob a alegação de que os lotes não estavam com vegetação alta e que as gramas estavam em tamanho compatível com o período de chuvas do início do ano. Defende que a imposição de penalidade se deu por outras desavenças e não pelo motivo declarado.

O regime geral das tutelas de urgência está preconizado no artigo 300, caput, do Código de Processo Civil, que unificou os pressupostos fundamentais para a sua concessão nos seguintes termos: “A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo”.

Sob tal enfoque, como não estão presentes os requisitos necessários para a concessão da tutela de urgência, inviável seu deferimento, sobretudo porque não há qualquer prova nos autos que demonstre que a aplicação das penalidades decorreu de outras desavenças e não da falta de roçagem dos lotes.

Ademais, as fotografias constantes da notificação (fls. 49/52) demonstram que a vegetação nos lotes estava em altura incompatível com a manutenção regular, o que corrobora a necessidade de roçagem periódica. Se há um volume maior de chuvas na região, seria esperado que a manutenção fosse realizada em períodos mais curtos, a fim de evitar o crescimento excessivo da vegetação e o consequente descumprimento das regras de conservação exigidas.

Portanto, não havendo elementos que evidenciem a

probabilidade do direito do autor ou até mesmo o perigo da demora, entendendo que não é o caso de concessão da tutela de urgência”.

Pois bem.

O recurso não comporta provimento.

Em que pese a argumentação da agravante, os elementos constantes nos autos não autorizam concluir, em cognição sumária, que a decisão agravada esteja equivocada ou que esteja na iminência de sofrer grave dano, de difícil ou impossível reparação.

A concessão da tutela de provisória de urgência, consoante disposição do art. 300, do CPC, exige a presença de “elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo”, observando-se que a medida “não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão” (§ 3º).

Isso porque a tutela provisória de urgência pode ser satisfativa ou cautelar, e, para os dois casos, deve ser comprovada a presença de dois requisitos. O primeiro é a probabilidade do direito, e o segundo, a do perigo de dano ou de ilícito, ou ainda, de comprometimento da utilidade do provimento final.

Da análise dos autos, observados os limites de cognição do recurso, temos que tais requisitos não se fazem presentes, pois não comprovam, de forma segura, a probabilidade do direito em razão da alegada “perseguição da Diretoria da Associação” (fls. 3) e dos *prints* de supostas mensagens trocadas com o prestador de serviços, que foram unilateralmente produzidos, sendo indispensável, para tanto, o contraditório.

Em outras palavras, os documentos colacionados aos autos, ao menos nesse momento processual, não comprovam a ilegalidade na cobrança da multa em discussão, não sendo caso de deferimento da tutela para a suspensão, sobretudo sem antes conhecer das razões da ré.

Ademais, não há elementos capazes de comprovar o perigo de dano, uma vez que se trata de questão meramente patrimonial.

Com efeito, a matéria fática depende de análise mais aprofundada da prova, sob crivo do contraditório e ampla defesa.

Sobre o tema, já decidiu esta Câmara e Corte:

Agravo de instrumento – Anulatória de Penalidade - Indeferimento da alvitrada tutela de urgência, para o imediato afastamento da multa aplicada por edificação em desconformidade com as normas do loteamento - Requisitos para a tutela não demonstrados - Necessidade de instauração do contraditório - Decisão mantida - Agravo desprovido (TJSP; Agravo de Instrumento 2102231-42.2021.8.26.0000; Relator A.C.Mathias Coltro; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 11/06/2021; Data de Registro: 11/06/2021).

Agravo de instrumento – Decisão interlocutória que, no curso de ação anulatória de multa condominial, indeferiu a tutela de urgência visando a suspensão da exigibilidade da cobrança e não inclusão do nome da autora junto aos órgãos de proteção ao crédito – Ausência dos requisitos exigidos pelo art. 300 do Código de Processo Civil para a concessão da medida – Existência de dúvidas objetivas quanto ao cumprimento do regimento interno da ré – Imprescindibilidade da formação do contraditório para a emissão de juízo seguro a respeito do tema – Decisão mantida – Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2274189-28.2023.8.26.0000; Relator César Peixoto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itupeva - Vara Única; Data do Julgamento: 19/12/2023; Data de Registro: 19/12/2023).

Agravo de Instrumento. Ação anulatória de multa. Decisão agravada que indeferiu pedido de tutela de urgência para afastar a exigibilidade da multa imposta pela associação Ré. Insurgência do Autor. Não acolhimento. Ausência dos requisitos legais para a antecipação da tutela. Necessidade de instauração do contraditório. Decisão mantida em sede de cognição sumária. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2266977-19.2024.8.26.0000; Relator João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Porto Feliz - 1ª Vara; Data do Julgamento: 17/09/2024; Data de Registro: 17/09/2024).

Assim, fica mantida a decisão por seus próprios fundamentos.

Por oportuno, destaca-se que, para fins de prequestionamento, a presente decisão apreciou a matéria constante na minuta recursal, sem violar a Constituição Federal, ou qualquer lei infraconstitucional, não sendo necessária a menção numérica de dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida, nos termos do entendimento pacífico do C. Superior Tribunal de Justiça



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(AgInt no REsp 1588130/SC, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, Segunda Turma, julgado em 09/06/2016, DJe 17/06/2016).

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR
Relator