



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000372153

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2087021-09.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MARIA JOSÉ DE ARAÚJO, é agravado CONDOMINIO MONTES CLAROS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E PAULO AYROSA.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Agravo de Instrumento nº 2087021-09.2025.8.26.0000

Comarca : São Paulo – FR S. Miguel Pta. – 2ª Vara Cível
Juiz (a) : Trazibulo José Ferreira da Silva
Agravante: MARIA JOSÉ DE ARAÚJO (autora)
Agravado : CONDOMÍNIO MONTES CLAROS (réu)

Voto nº 45.175

Ementa: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE MULTA CONDOMINIAL. PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA. INDEFERIMENTO. AUSÊNCIA DE REQUISITOS DO ART. 300 DO CPC. NECESSIDADE DE INSTRUÇÃO PROBATÓRIA. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Ação declaratória de inexigibilidade de multa condominial ajuizada por condôminos em razão da aplicação de penalidade pelo estacionamento de veículo utilitário (van escolar) em vaga de garagem. Alegação de ausência de previsão expressa na convenção condominial e de perseguição pessoal por parte da administração do condomínio.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Examinar a presença dos requisitos autorizadores da tutela de urgência, conforme disposto no art. 300 do Código de Processo Civil (CPC), para fins de suspensão da exigibilidade da multa condominial até o julgamento final da ação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A tutela de urgência exige a demonstração concomitante da probabilidade do direito e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, sendo necessária a verificação da verossimilhança das alegações do requerente.

4. A convenção condominial prevê expressamente que as vagas destinam-se ao estacionamento de automóveis de passeio ou equivalentes, não havendo, a princípio, respaldo para a permanência de veículo de maior porte.

5. A controvérsia sobre a regularidade da penalidade aplicada pelo condomínio demanda instrução probatória, impossibilitando sua apreciação em sede de cognição preliminar.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Agravo de Instrumento desprovido.

Tese de julgamento: “A concessão de tutela de urgência exige demonstração concreta da probabilidade do direito e do perigo de dano, sendo inviável seu deferimento quando a controvérsia demanda dilação probatória e não há evidências inequívocas da ilegalidade do ato impugnado.”

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por **MARIA JOSÉ DE ARAÚJO** contra a decisão de fls. 166/167, declarada às fls. 175/176, proferida nos autos da ação declaratória de inexigibilidade de multa condominial, cumulada com pedido de tutela provisória de urgência, ajuizada em face de **CONDOMÍNIO MONTES CLAROS** pela qual indeferida a tutela liminar de urgência de suspensão da exigibilidade de multa a si aplicada, por considerar que não estavam presentes todos os requisitos autorizadores.

Sustenta a agravante, em síntese, que, a multa aplicada pelo condomínio, decorrente do estacionamento de seu veículo utilitário (van escolar) em sua vaga de garagem, é irregular e abusiva, pois não encontra respaldo na convenção condominial e contraria o uso habitual da vaga, que ocorre há mais de 20 anos sem qualquer oposição dos demais condôminos. Além disso, a penalidade teria sido imposta sem o devido processo legal interno, uma vez que seu recurso administrativo não foi apreciado pela assembleia geral, conforme exigido pelo regimento do condomínio. A recorrente alega que a recusa do Condomínio em reconhecer a ilegalidade da multa constitui ato arbitrário da administração condominial, pautado em perseguição pessoal, e que há seletividade na aplicação de penalidades, visto que outros condôminos em situações semelhantes não foram punidos. Argumenta que a cobrança indevida pode resultar na negativação de seu nome e na execução judicial da dívida, configurando risco de dano grave e de difícil reparação, o que justificaria a concessão da tutela de urgência para suspender a exigibilidade da multa até o julgamento final da ação. Diante desse cenário, a agravante requer a concessão de efeito suspensivo, a fim de impedir a inscrição de seu nome em cadastros de inadimplentes e evitar prejuízos financeiros irreversíveis. No mérito, pleiteia a reforma da decisão recorrida, com o reconhecimento da nulidade da multa aplicada e a proibição de novas penalidades pelo mesmo motivo. Além disso, requer

a imposição de multa diária no valor de R\$ 1.000, caso o Condomínio persista na cobrança indevida ou imponha novas sanções semelhantes. A recorrente fundamenta seu pedido no artigo 1.019, I, do Código de Processo Civil (CPC), sustentando que a decisão impugnada compromete sua estabilidade financeira e desconsidera a relevância da questão em debate. Destaca, ainda, que a interpretação rígida da convenção condominial não pode prevalecer sobre usos e costumes consolidados ao longo dos anos, conforme precedentes do Tribunal de Justiça de São Paulo em casos análogos (fls. 1/8).

É o relatório.

MARIA JOSÉ DE ARAÚJO e SIDNEI BIANCHI

ajuizaram ação declaratória de inexigibilidade de multa condominial, cumulada com pedido de tutela provisória de urgência, contra o **CONDOMÍNIO MONTES CLAROS**, alegando a aplicação indevida de penalidade pelo estacionamento de um veículo utilitário (van escolar) em suas vagas de garagem. Os autores sustentam que utilizam o espaço há anos sem qualquer contestação dos demais condôminos e que a penalidade aplicada não encontra respaldo na convenção condominial, sendo resultado de perseguição pessoal por parte da administração do Condomínio. Além disso, afirmam que a penalidade foi imposta sem observância do devido processo legal, uma vez que seu recurso administrativo não foi submetido à assembleia geral, conforme previsto no regulamento interno.

Os demandantes argumentam que a penalidade imposta viola seu direito de propriedade, visto que a convenção condominial não proíbe expressamente o estacionamento de veículos de maior porte e que a administração condominial tem adotado critérios seletivos na aplicação de penalidades, permitindo que outros moradores

utilizem suas vagas para fins semelhantes sem qualquer sanção. Afirmam que a manutenção da multa pode resultar em prejuízos financeiros e comprometer sua regularidade junto a órgãos de proteção ao crédito, caso haja a cobrança forçada do valor contestado.

Diante disso, requereram a concessão de tutela de urgência para impedir o condomínio de inscrever seus nomes em cadastros de inadimplentes, aplicar novas multas ou restringir seu direito de uso da vaga, sob pena de multa diária de R\$ 1.000.

Os autores fundamentam seus pedidos nos princípios do devido processo legal, ampla defesa e contraditório, previstos no art. 5º, LIV, da Constituição Federal (CF), além das disposições dos art. 1.335, II, e 1.348, IV, do Código Civil (CC), e do art. 19 da Lei nº 4.591/64. Defendem, ainda, que a interpretação da convenção condominial deve observar os usos consolidados das vagas e o princípio do bom senso, conforme precedentes do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP).

O pedido de tutela de urgência foi indeferido.

Inconformada, a autora interpôs o presente recurso.

Os arts. 303 a 310 do CPC disciplinam as hipóteses da tutela de urgência *antecipada* e *cautelar*, a partir de regras gerais pertinentes a ambas (arts. 300 a 302). Esta modalidade exige a demonstração de urgência, subdividida em duas espécies: (a) *antecipada* (arts. 303 a 304), na hipótese de outorgar ao requerente o bem ou direito em disputa (objeto mediato do processo), que assim o fruirá até a decisão definitiva (*função antecipativa - satisfativa*); (b) cautelar conservativa (arts.

305 a 310), que visa garantir o resultado útil do processo, como, por exemplo, busca e apreensão do bem disputado entre as partes, arresto em execução e similares (*função conservativa*). Em qualquer hipótese, visa neutralizar situação que levaria à inutilidade da tutela jurisdicional definitiva (*ônus do tempo ou da demora do processo*).

Considerada sua natureza de urgência, será concedida quando demonstrados *elementos que evidenciem* a probabilidade do direito (*fumus boni juris*) e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (*periculum in mora*), incluídos como requisitos gerais dessa modalidade (art. 300 do CPC). Eis a redação da regra básica (*caput*):

“Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciam a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.”

Probabilidade do direito consiste no juízo a respeito da verossimilhança das afirmações que conduzem ao direito postulado pelo requerente. Verossimilhança indica a conformidade da afirmação àquilo que *normalmente acontece* (*id quod plerumque accidit*), nas palavras de DANIEL MITIDIERO (“Antecipação da Tutela – Da tutela cautelar à técnica antecipatória”, Ed. Revista dos Tribunais, 3ª ed., 2017, pág. 115). Cabe ao juiz ou juíza sua valoração motivada, conquanto sem conteúdo jurídico pré-definido a locução insere no artigo em questão. E o *periculum in mora* materializa-se pelas afirmações lastreadas em elementos objetivos de ameaça da eficácia prática do processo (=utilidade) pelo perigo de dano ao próprio direito material tratado na demanda (antecipativo - satisfativo), ou, no plano processual, pelo risco de inutilidade do provimento judicial final (conservativo).

E por *elementos que evidenciem* deve-se compreender o respaldo documental apresentado à conclusão

apresentada pelo requerendo a respeito da *probabilidade do direito* e o *perigo de dano* ou *risco ao resultado útil do processo*. Deverão ser consignados na decisão, que deve resultar da sensibilidade e prudência do magistrado ou magistrada.

No plano cognitivo, a tutela de urgência apresenta conflito entre a *segurança jurídica* e a *efetividade* do processo. O legislador, no primeiro momento, privilegia a efetividade do processo em prol do interesse do requerente em detrimento da segurança jurídica do requerido.

Então, a cognição do magistrado ou magistrada deverá considerar se o pleito refere-se à fruição provisória do direito material (pedido mediato) ou conservativo (cautelar), bem como se reversível ou não. Esta consideração funda-se no maior grau de afetação aos bens e direitos da parte requerida.

Diante da diferente intensidade da interferência realizada na esfera jurídica das partes pela atuação do juiz ou juíza, natural a constatação de que uma aparência (“fumaça”) de que o direito a ser pleiteado pelo autor poderá ser acolhido para as cautelares conservativas; porém, para a antecipação de tutela satisfativa se exija um maior grau de probabilidade do direito alegado. Nessa análise, poderá o juiz ou juíza cogitar de caução, justificação prévia ou definirá se há ou não irreversibilidade (art. 300, §§ 1º a 3º, do CPC).

E analisados os elementos constantes dos autos, em cognição sumária, não se vislumbra, nesta oportunidade, que a situação fática e jurídica apresentada evidencie a existência dos requisitos autorizadores da medida.

A cautela recomenda que, em princípio, seja evitada a concessão de medida liminar sem possibilitar manifestação da parte adversa, exceto nos casos evidentes de verossimilhança das alegações apresentadas na petição inicial, aliado ao fundado receio de dano irreparável, o que não ocorre no caso.

Verifica-se da Convenção de Condomínio, em seu art. 4º, §1º, que a cada espaço corresponderá o direito de estacionamento de um automóvel de passageiro ou equivalente.

Desse modo, a princípio e em cognição ainda sumária, o estacionamento de uma van escolar não encontra respaldo nas normas condominiais.

No mais, forçoso observar que as demais questões ventiladas na petição inicial demandam melhor dilação probatória, de modo que não podem ser apreciadas em sede de cognição preliminar. As peculiaridades do caso exigem instrução probatória.

Ante o exposto, por meu voto, **nego provimento ao recurso.**

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
Relator