



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000374552

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Agravo de Instrumento nº 2095660-16.2025.8.26.0000, da Comarca Salto de Pirapora, em que é agravante EUGEN PAPA LISBOA, é agravado SOCIEDADE DE MELHORAMENTOS DO RESIDENCIAL FAZENDA ALTA VISTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 15 de abril de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento Nº 2095660-16.2025.8.26.0000

Comarca: Salto de Pirapora

Agravante: Eugen Papa Lisboa

Agravado: Sociedade de Melhoramentos do Residencial Fazenda Alta Vista

Juiz de primeiro grau: João Victor Vardasca Milan

Voto nº 42.480

Agravo de Instrumento. Ação anulatória de multa c.c. indenização por danos morais. 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.

Trata-se de agravo de instrumento, tirado de ação anulatória de multa cumulada com indenização por danos morais, contra a r. decisão de págs. 151/153 destes (págs. 184/186 – processo originário), que assim dispôs: *“Vistos. 1. Trata-se de ação anulatória de multa c.c. indenização por dano moral movida por EUGEN PAPA LISBOA contra SOCIEDADE DE MELHORAMENTO RESIDENCIAL ALTA VISTA afirmando que após liderar movimento no condomínio residencial contra a medida unilateralmente adotada pela diretoria do condomínio relativa à interrupção da recepção de encomendas dos moradores pela Portaria, passou a ser injustamente perseguido pela diretoria do condomínio, a qual passou a lhe impor multas em valores excessivos por práticas adotadas por diversos outros moradores, havendo irregularidades, ainda, no que toca ao próprio procedimento de aplicação e julgamento da impugnação às multas. Muito embora alegue estar sendo perseguido pela liderança no movimento realizado contra a interrupção do recebimento de mercadorias pela Portaria do condomínio, observo que referido*

2095660-16.2025.8.26.0000

Voto nº 42.480



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

comunicado foi proferido em 16 de dezembro de 2024, ao passo que os fatos geradores das multas e suas respectivas notificações se deram em 29/11/2024 e 03/12/2024 (fls. 120/121, 136/137 e 138/139). Não bastasse isso, o próprio requerente confirma que, com uso de biometria facial, permitiu que um segundo veículo - de sua propriedade mas não por ele conduzido - ingressasse no condomínio, o que em princípio aparenta afrontar a exigência de cadastro obrigatório na forma do art. 23 do Regulamento Interno do condomínio. Com relação à alegação de desproporcionalidade do valor das multas, esta deverá ser melhor apurada no curso da ação, sem prejuízo da possibilidade da ré vir a ser condenada a restituir eventuais valores cobrados em excesso da parte autora. As multas aplicadas foram mantidas após todo o procedimento interno de impugnação e julgamento em assembleia geral do condomínio, cujas decisões, por ora, deverão prevalecer. Indefiro a tutela provisória de urgência. (...)”.

Recorre o Autor com alegação, em síntese, que a r. decisão agravada merece reforma, para que lhe seja concedida a antecipação de tutela pretendida, consistente na imediata suspensão da exigibilidade das multas aplicadas pela associação Ré e objeto da presente ação, no valor de R\$ 7.980,00, para evitar a indevida caracterização de inadimplência, negativação do nome do ora Agravante, protesto, cobrança judicial ou quaisquer outras medidas restritivas e lesivas à sua honra e patrimônio. Refere que as multas aplicadas pela Ré são oriundas de perseguição pessoal, severa e desproporcional, ao ora Agravante, e foram impostas pela administração da associação Ré, sem a observância dos procedimentos adequados. Sustenta que as penalidades foram impostas em represália à sua participação em movimento legítimo de moradores, ocorrido em dezembro de 2024, contra medida unilateral da administração condominial, que suspendia o recebimento de encomendas pela portaria, enquanto o ora Agravante demonstrou que tal mobilização, que contou com amplo apoio dos demais moradores, resultou na revogação da referida medida. Contudo, desde então, passou a ser alvo de retaliações e da prática de abuso de poder e desvio de finalidade por parte da Ré, que lhe impôs

penalidades por condutas anteriormente toleradas. Refere que as multas que lhe foram aplicadas totalizam R\$ 7.980,00, divididas em três sanções pecuniárias. Tais valores não apenas extrapolam os limites da razoabilidade, como os princípios da isonomia e boa-fé objetiva, como também são inéditos na história do Residencial Fazenda Alta Vista, além de terem sido mantidas mesmo após procedimento interno de impugnação e julgamento em Assembleia Geral. Enuncia que o fundamento cronológico adotado pela r. decisão agravada, no sentido de que os fatos geradores das multas (ocorridos entre 29 e 30 de novembro de 2024), antecederam o comunicado da administração condominial de 16.12.24, revela-se insuficiente para afastar a alegação de perseguição institucional, pois ignora o histórico conflituoso entre o Agravante e a diretoria da Ré, que não começou com o episódio do comunicado acerca da entrega das mercadorias, mas se trata de uma relação já desgastada por diferenças pessoais e ideológicas na condução da administração do residencial, que se intensificou com a crescente participação do ora Agravante nos debates internos, com postura crítica à administração. Argumenta ainda que a efetiva aplicação das sanções e sua cobrança ocorreram apenas após 16.12.2024, com lançamento em boleto datado de 20.12.24 e outras penalidades subsequentes. Afirma que a Ré selecionou fatos corriqueiros, nunca antes sancionados a outros moradores (a entrada de pessoa não cadastrada), assim como a aplicação de mais duas multas pelo mesmo fato gerador, como instrumento de retaliação pessoal ao Autor, ora Agravante. Afirma que não nega ter permitido a entrada de veículo de sua propriedade, conduzido por terceiro e liberado, por meio de sua biometria facial, mas tal conduta jamais fora punida anteriormente, ao contrário, se trata de prática comum e tolerada pela diretoria da Ré, de modo que a aplicação do artigo 23 do Regulamento Interno, de forma abrupta e dirigida exclusivamente ao Agravante, representa ruptura com o padrão de conduta institucional, pois a norma foi invocada de forma oportunista e seletiva, para puni-lo por sua postura crítica. Assevera que a suposta “confissão de infração” não tem valor jurídico, quando a conduta jamais fora aplicada de modo objetivo e uniforme pela Ré. Refere ainda que, apesar da presunção de legitimidade dos atos praticados pelas assembleias, tal presunção é relativa e passível de ser afastada por indícios concretos de vício de finalidade e abuso

de poder, como ocorre no caso em tela, em que a assembleia que manteve as penalidades foi convocada e dirigida pela mesma diretoria que conduziu o processo administrativo contra o ora Agravante, o que compromete a imparcialidade da deliberação, e o ora Agravante não teve assegurado o pleno exercício do contraditório, ao ter seus pedidos de manifestação oral e de análise equitativa rejeitados sumariamente, de modo que não se pode conferir blindagem absoluta à vontade de uma maioria circunstancial, quando a mesma é instrumentalizada para fins pessoais e retaliatórios, observado que na votação que manteve as penalidades fora imposto o voto aberto, a expor os votantes a pressões, influências e ambiente hostil ao ora Agravante, enquanto nas eleições internas da Diretoria Executiva e Conselho Consultivo o voto é fechado. Argumenta ainda que os próprios membros da Diretoria Executiva e Conselho Consultivo participaram da votação na Assembleia realizada em 01.02.2025, sem qualquer impedimento, mesmo sendo os mesmos membros que há haviam decidido e mantido as penalidades anteriormente, além do voto do ora Agravante não ter sido computado. Enuncia ainda que as penalidades aplicadas estão sendo exigidas em conjunto com as contribuições associativas regulares (boletos únicos), sem distinção entre a obrigação ordinária e penalidade controvertida, a criar uma situação artificial de inadimplência, que força o Agravante a assumir o ônus de penalidades que sequer foram reconhecidas como legítimas em Juízo, sob pena de ser considerado inadimplente, o que não apenas compromete sua integridade financeira, como também afeta sua imagem e reputação profissional.

Recurso tempestivo, com preparo anotado (págs. 156/157).

Não foi concedida a tutela antecipada recursal. Dispensado o cumprimento do artigo 1.019, II, do CPC, este em razão de ainda não ocorrida a citação (pág. 159).

É o relatório.

O agravo não comporta acolhimento.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É recurso interposto contra decisão proferida em sede de antecipação de tutela. Assim, a questão a ser examinada deve ficar adstrita ao preenchimento dos pressupostos legais para sua concessão, inviável nesta sede o exame aprofundado das teses suscitadas, sob pena de prejulgamento do mérito, bem como de supressão de um grau de jurisdição.

Para a concessão da antecipação dos efeitos da tutela pretendida exige-se a presença de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (art. 300, *caput*, CPC/15).

No entanto, pelo que se pode extrair do processo, os fatos alegados são controvertidos e os elementos trazidos pelo Agravante, por si só, não evidenciam a probabilidade de seu direito, acerca de não serem por ele devidas as multas impostas pela associação Ré, considerado que efetivamente admite teria infringido o disposto no artigo 23 do Regulamento Interno da Ré (pág. 121 do processo originário), ao forçar a entrada de pessoa estranha ao residencial, inclusive se utilizando impropriamente de sua biometria facial ao ocorrer o bloqueio da entrada de veículo conduzido por terceiro, infração esta que é passível de multa pecuniária, conforme previsto no estatuto social da Ré. Importante também observar que da notificação da multa consta que o ora Agravante, apesar de advertido verbalmente, reincidiu na infração (págs. 138/139 do processo originário).

Ademais, cumpre observar também que existe expressa previsão estatutária acerca dos valores e da cobrança da multa por infrações cometidas pelo associado, que se dará juntamente com o boleto de cobrança da contribuição associativa mensal (artigo 65, alíneas “d” e “e”). Por sua vez, se verifica que o ora Agravante já teria proposto ação de consignação em pagamento para depositar judicialmente valor incontroverso (págs. 174/178 do processo originário), sem inclusive demonstrar se obteve a tutela antecipada nessa ação diversa.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Também necessário ressaltar que, apesar do Agravante discordar da multa que lhe foi imposta, ao que se extrai, lhe foi concedida oportunidade de defesa administrativa, assim como atendida a solicitação de inclusão da questão acerca da imposição da multa em pauta de assembleia geral extraordinária, em que houve deliberação e votação a esse respeito, para ser mantida por voto da maioria.

Também não restou habilmente demonstrado que o Autor não tenha condições de arcar com a multa imposta, de modo a ser imprescindível que ela tenha sua exigibilidade suspensa, em sede de cognição sumária, sem ao menos oportunizar a manifestação da parte contrária.

Tem-se, portanto, que na hipótese em tela, os argumentos e documentos apresentados pelo Autor são insuficientes para aferir, em juízo de cognição sumária, a plausibilidade do direito por ele invocado, a tornar imprescindível a instauração do contraditório e dilação probatória, observado que os regramentos/estatutos internos que impõem as regras de convivência aos seus associados/moradores versam questões 'interna corporis', que se sujeitam a controle jurisdicional apenas em relação à sua legalidade, sem qualquer referência ao mérito.

Desse modo, de rigor a instauração do contraditório, para possibilitar a manifestação da parte contrária acerca dos fatos alegados, pois em sede de cognição sumária não é possível se concluir pela presença de elementos que evidenciem o direito alegado pelo ora Agravante.

Neste contexto, ausentes os requisitos legais autorizadores para a antecipação da tutela pleiteada, a r. decisão de primeiro grau deve ser mantida, sem prejuízo de melhor análise das questões no curso da demanda, mediante eventual dilação probatória, preservado o contraditório, com o que nego provimento ao recurso.

João Pazine Neto
Relator

2095660-16.2025.8.26.0000
Voto nº 42.480