



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000376323

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2093010-93.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante EXCLUSIVI TECNOLOGIA LTDA, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDIM PAULISTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Voto nº 28.117

Agravo de Instrumento nº 2093010-93.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo – 31ª Vara Cível

Agravante: Exclusivi Tecnologia Ltda.

Agravado: Condomínio Edifício Jardim Paulista

CONDOMÍNIO – Ação anulatória de multa cumulada com obrigação de não fazer – Insurgência contra decisão que, entre outras deliberações, denegou tutela provisória de urgência, para o fim de determinar a imediata suspensão da multa imposta em desfavor da agravante, bem como para suspender a proibição da locação por temporada do imóvel objeto da lide e qualquer penalidade àquela relacionada – Não identificação, em cognição sumária, da presença dos requisitos legais necessários ao deferimento, “in limine”, da tutela provisória postulada pela agravante, no caso a existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, nos termos do art. 300, “caput”, do Código de Processo Civil – Confirmação da decisão agravada – Recurso improvido.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de antecipação de tutela recursal, interposto contra decisão proferida em autos de ação anulatória de multa cumulada com obrigação de não fazer, fundada em direito condominial, que, entre outras deliberações, denegou tutela provisória de urgência, *para determinar a imediata suspensão da multa imposta, bem como para suspender a proibição da locação por temporada e qualquer eventual penalidade relacionada, incluindo a retirada imediata da placa fixada na frente do condomínio que indevidamente informa a suposta proibição* (fls. 38 dos autos de origem).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Alega a agravante que é locatária do imóvel objeto da lide, cuja locação, por temporada, foi proibida, de forma unilateral, pelo condomínio agravado, ao argumento de que se trata de prédio residencial, sem a observância do disposto no art. 1.351 do Código Civil, o qual prevê a necessidade de deliberação de 2/3 dos condôminos para alteração de norma da convenção condominial, segundo a atual jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Aduz, outrossim, que a decisão recorrida parte de equivocada premissa de que a locação por meio de plataformas digitais se equipara a atividade comercial, entendimento que restou superado, perante eferida Corte Superior, a qual tem reconhecido, em julgados recentes, que a locação por temporada não descaracteriza a destinação residencial do imóvel, pois não envolve a oferta de serviços periféricos típicos de um estabelecimento comercial, como recepção, limpeza diária, concierge, manobrista, fornecimento de alimentação, entre outros.

Recurso tempestivo, preparado e processado sem a concessão de efeito suspensivo ou ativo, visto que diretamente encaminhado a julgamento, dispensada a intimação do agravado para a apresentação de contrarrazões, por desnecessidade da medida.

Este o relatório.

Insurge-se a agravante contra a decisão a seguir transcrita:

Vistos. Com a detida análise dos documentos que instruem a inicial, percebe-se que, em juízo perfunctório, não há probabilidade do direito invocado. Isso porque, consta do artigo 5º, item “v”, do regulamento interno do condomínio (fls. 11), que é proibido usar, alugar, emprestar ou ceder as unidades, no todo ou em parte, por qualquer período que seja, para fins que não sejam residenciais. Nesse contexto, costa da

inicial, bem como da cláusula 8ª do contrato de locação de fls. 81/91, que a autora, na condição de locatária do imóvel, estaria sublocando o bem para abrigar funcionários de suas empresas, stakeholders, convidados, dentre outros, o que, aparentemente, desvirtua a finalidade residencial da unidade e viola o regulamento interno do condomínio. Assim, não vislumbro, por ora, ilegalidade na aplicação da multa condominial de fls. 80, bem como na colocação de placa informando a vedação da locação temporária (fls. 57), o que deverá ser analisado sob o crivo do contraditório e da ampla defesa. Assim, INDEFIRO a liminar pleiteada. Por não vislumbrar na espécie, diante da natureza da controvérsia posta em debate, a possibilidade de composição consensual, deixo de designar a audiência a que alude o disposto no art. 334 do CPC. Cite-se o réu, por carta, para integrar a relação jurídico-processual (CPC, art. 238) e oferecer contestação, por petição, no prazo de 15 (quinze) dias úteis (CPC, arts. 219 e 335), sob pena de revelia e presunção de veracidade das alegações de fato aduzidas pelo autor (CPC, art. 344), cujo termo inicial será a data prevista no art. 231 do CPC, de acordo com o modo como foi feita a citação (CPC, art. 335, III). Intimem-se. (fls. 124 dos autos de origem).

Ocorre que, de fato, não se identifica, em cognição sumária, a presença dos requisitos legais necessários ao deferimento, “in limine”, da tutela provisória postulada pela agravante, quais sejam, a existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, nos termos do art. 300, “caput”, do Código de Processo Civil.

Com efeito, de acordo com o que bem observou a juíza da causa, consta do regulamento interno do condomínio agravado disposição segundo a qual é proibido usar, alugar, emprestar ou ceder as unidades, no todo ou em parte, por qualquer período que seja, para fins que não sejam residenciais.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Some-se a isso a evidente necessidade de instauração do contraditório, que, aliás, já se encontra em vias de acontecer, segundo o que se vê dos autos de origem (fls. 126 e seguintes dos autos de origem).

Nesse contexto, desponta forçosa a confirmação da decisão agravada, por seus próprios fundamentos.

Por tais razões, meu voto nega provimento ao recurso.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira
Relator