



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000390640

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2097564-71.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMINIO EDIFICIO MONTE CARLO, é agravado HAMILTON SANTO GUARIZE.

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 sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO

Processo nº 2097564-71.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo (5ª. Vara Cível do Foro Regional de Tatuapé)

Agravante: Condomínio Edifício Monte Carlo

Agravado: Hamilton Santo Guarize

Juíza: Márcia Cardoso

Voto nº 23.656

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de obrigação de não fazer – Decisão que indeferiu a tutela de urgência pleiteada – Irresignação do autor – Não acolhimento – Hipótese em que o Condomínio agravante pretende a concessão de liminar para que o agravado se abstenha de realizar atividade comercial em sua unidade autônoma – Requisitos do artigo 300 do CPC que não estão efetivamente configurados – Agravado que admite em contranotificação que apenas prepara e acondiciona alimentos em sua unidade, o que, a princípio, não importa em violação à Convenção de Condomínio – Eventual reconhecimento de que a retirada de encomendas na portaria do condomínio possa importar em violação das normas do Condomínio que exige maiores esclarecimentos e comprovação – Réu que nem sequer foi ouvido em juízo - Inexistência de risco de dano grave ou de difícil reparação – Decisão mantida – Recurso desprovido.

Cuida-se de agravo de instrumento, com pedido de liminar / efeito suspensivo, interposto contra a r. decisão em fls. 71/72 na origem, que indeferiu a tutela de urgência pleiteada.

Alega o agravante que o agravado reside na unidade 23 do Condomínio agravante, e que conforme Assembleia Geral Ordinária do Condomínio, as unidades habitacionais são destinadas a moradia/residência, sendo vedada a utilização da unidade de forma comercial, mas que o agravado vem exercendo atividades empresariais de forma ilegal, ante a comercialização de produtos através da empresa

Larissa Moraes Guariza, nome fantasia Fogazza da Mama, constituída em nome da filha do agravado. Afirma que o agravado prepara e frita as fogazzas dentro de sua unidade, causando forte odor de óleo frito pelas dependências comuns do condomínio, afetando o bem-estar dos demais moradores, especialmente dos vizinhos de andar. Diz que além forte cheiro, o agravado utiliza bens comuns para fazer suas entregas, utilizando elevadores e funcionários do condomínio, causando aglomeração excessiva de motoboys na entrada e saída de pedestres, atrapalhando a locomoção dos moradores. Afirma que em razão de tais fatos, enviou notificação ao agravado em 10/03/2025, ensejando o envio de contranotificação, em que o agravado admite que pratica a venda de mercadorias através do aplicativo IFOOD, em evidente violação da convenção interna do condomínio. Salienta que suas argumentações estão lastreadas em provas robustas, conforme convenção de condomínio em fls. 22/35, regulamento interno em fls. 36/51, ofertas via IFOOD contendo o endereço do condomínio e a notificação e respectiva contranotificação, em que o agravado confessa a realização de atividade comercial em sua unidade, em regular cumprimento dos requisitos do artigo 300 do CPC, conforme precedentes jurisprudenciais colacionados. Por fim, requer o recebimento do recurso com atribuição de efeito suspensivo, a fim de determinar, liminarmente, que o agravado cumpra o regulamento interno e a convenção de condomínio, cessando a prática de venda de fogazzas via aplicativo IFOOD, sob pena de multa diária.

É o relatório.

Desnecessária a intimação do agravado, na forma do art. 1.019, inciso II, do CPC, ante a inexistência de prejuízo.

O recurso não comporta provimento.

A irresignação do agravante se refere tão somente ao regular preenchimento dos requisitos do artigo 300 do CPC, aptos a autorizar a concessão de tutela de urgência pleiteada, para determinar que o agravado se abstenha de praticar atividade comercial em sua unidade autônoma, relativa a venda de Fogazzas pelo aplicativo IFOOD.

No caso vertente, embora esteja comprovado que as unidades inseridas no Condomínio autor, ora agravante, sejam destinadas a moradia, sendo vedada a prática de atividades comerciais, conforme estabelecido na alínea c, da Cláusula Sexta, da Convenção de Condomínio em fls. 22/35 na origem, em juízo de cognição sumária, não é possível reconhecer que o agravado, efetivamente esteja praticando atividade comercial em sua unidade autônoma, eis que na contranotificação em fls. 61/62 na origem, o agravado informa que apenas prepara e acondiciona alimentos em sua unidade, o que, a princípio, não importa em violação à citada Convenção de Condomínio.

Assim, embora haja indicativos de que os produtos preparados pelo agravado são retirados por motoboys na portaria do Condomínio, ante a comercialização realizada através do Aplicativo IFOOD (fls. 52/56 na origem), é necessária uma análise mais aprofundada do caso, exigindo ampla dilação probatória, para se reconhecer que tal ato importa em violação das regras do condomínio. De observar-se que o réu nem sequer foi citado ainda.

Outrossim, não está evidenciada a efetiva existência de risco de dano grave ou de difícil reparação, ante a manutenção da atividade praticada pelo agravado, que inclusive se comprometeu a amenizar quaisquer desconfortos que possa estar causando aos demais moradores do Condomínio agravado, conforme salientado na contranotificação em fls. 61/62 na origem.

Dessa forma, não configurado o efetivo preenchimento dos requisitos do artigo 300 do CPC, mostra-se razoável a manutenção da r. decisão agravada.

Nesse sentido:

“TUTELA DE URGÊNCIA - Agravo de Instrumento – Condomínio em edifício - Ação de obrigação de não fazer - Medida que será deferida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo - Inteligência do art. 300 do CPC – Requisitos legais evidenciados - Decisão mantida - Recurso improvido.” (AI nº 2103006-57.2021.8.26.0000, Relator: Caio Marcelo Mendes de Oliveira, Órgão

juizador: 32ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 21/01/2022).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – DIREITO DE VIZINHANÇA – AÇÃO COMINATÓRIA – TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA – Decisão recorrida que indeferiu o pedido de remoção dos equipamentos instalados pelos réus – Manutenção – Prova documental que evidencia a instalação de compressor de adega de vinhos em área técnica do apartamento, e não na fachada do edifício – Alegação de barulho excessivo gerado pelo motor do equipamento que depende de prova técnica – Ausência dos requisitos previstos no art. 300, caput, do CPC – RECURSO IMPROVIDO.” (AI nº 2243282-41.2021.8.26.0000, Relator: Luis Fernando Nishi, Órgão juizador: 32ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 29/11/2021).

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator