



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000405641

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2085184-16.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes GUILHERME ALI DE OLIVEIRA, PRISCILLA CHAUL BRONDI, GUILHERME GOMES BRONDI, PRISCILA RIBEIRO DOS SANTOS, ROBERTO NOGUEIRA DA SILVA HOLZHEIM, THIAGO MARTINS, ANDRÉA FRANCO DE ABREU, SAMUEL TUNG, ALINE OLIVA LUIZ, ENZO HERNANDES SILVERIO, RODRIGO PINHEIRO DA SILVA, MARCELO DE LUNA PARANHOS SAPIENZA, PEDRO SANTO ANDRE NETO, RENAN PROCOPIO DOS SANTOS e DANIEL SALUME SILVA, é agravado OY, CAMPO BELO BY YOU INC.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

PAULO ALONSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 5660

Agravo de Instrumento nº 2085184-16.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo (7ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro)

Agravante: Aline Oliva Luiz e outros (autores)

Agravado: Oy, Campo Belo By You Inc (réu)

Juiz(a) prolator(a) da decisão: Renata Longo Vilalba Serrano Nunes

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL. OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. DEFESA DE DIREITO DE PROPRIEDADE. PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA PARA POSSIBILITAR LOCAÇÃO DE UNIDADES CONDOMINIAIS POR CURTA TEMPORADA POR MEIO DE APLICATIVOS DIGITAIS. DESCABIMENTO.

1. Decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência.
2. Inconformismo dos agravantes não acolhido.
3. Ausentes os requisitos do art. 300 do CPC, não havendo elementos suficientes a evidenciar a probabilidade do direito reclamado e o perigo de dano ou o risco ao resultado do processo. Impossibilidade de concessão da antecipação dos efeitos da tutela, neste momento processual. Controvérsia que demanda estabelecimento do efetivo contraditório e eventual dilação probatória.
4. Recurso desprovido. Decisão mantida.

Ação na origem: Ação de obrigação de deixar de fazer c.c. tutela antecipada de urgência (alegação dos autores de que assembleia condominial proibiu indevidamente locação de curta temporada, contrariando a natureza híbrida do condomínio).

Agravantes: Aline Oliva Luiz, Andréa Franco de Abreu, Daniel Salume Silva, Enzo Hernandes Silverio, Guilherme Ali de Oliveira, Guilherme Gomes Brondi, Marcelo de Luna Paranhos Sapienza, Pedro Santo Andre Neto, Priscila Ribeiro dos Santos, Priscilla Chaul Brondi, Renan Procopio dos Santos, Roberto Nogueira

da Silva Holzheim, Rodrigo Pinheiro da Silva, Samuel Tung e Thiago Martins (autores).

Agravado: Oy, Campo Belo By You Inc (réu).

Decisão agravada: Decisão que *indeferiu* o pedido de *antecipação de tutela* para *determinar a suspensão imediata dos efeitos da deliberação da Assembleia Geral Extraordinária* realizada em 28 de janeiro de 2025, permitindo que os agravantes continuem a realizar as locações por curta temporada até o julgamento final da ação, sob pena de multa diária (fls. 495/496, dos autos de origem).

Pretensão recursal: Requerem a *reforma* da decisão agravada para que seja *determinada a suspensão dos efeitos da deliberação tomada na Assembleia Condominial* de 05 de dezembro de 2024, permitindo que os agravantes continuem a realizar locações por curta temporada até julgamento final da ação, sob pena de multa diária. Pedem seja *determinado que o Condomínio agravado se abstenha de adotar qualquer medida restritiva contra os agravantes e demais condôminos no que se refere à locação por curta temporada* (fls. 1/12, deste instrumento).

Pedido de antecipação dos efeitos da tutela recursal não concedido (fls. 525/527).

Contrarrazões (fl. 530/543).

É o relatório.

1. Encaminhamento do voto:

Voto pelo desprovemento do agravo.

2. Dos fatos/síntese da questão incidental:

2.1. Os agravantes, como proprietários de unidades condominiais no empreendimento réu, se insurgem por meio da *ação de obrigação de não fazer* contra decisão que, em assembleia geral extraordinária, *proibiu a locação dos imóveis por curta temporada via plataformas digitais*.

Pediram a concessão de *tutela de urgência* para *suspensão* dos efeitos da referida deliberação, permitindo que possam realizar locações por curta temporada até o julgamento final da ação, sob pena de multa diária.

2.2. O pedido foi indeferido pela MM. Juíza nos seguintes termos:

“Neste juízo de cognição sumária, nos termos do artigo 300 do CPC, resta somente aferir se presentes os requisitos necessários à concessão da providência urgente, 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.

Considero que não há, a princípio, verossimilhança suficiente para o deferimento da medida.

O C. Superior Tribunal de Justiça possui jurisprudência no sentido de que “existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, a exploração econômica de unidades autônomas mediante

locação por curto ou curtíssimo prazo, ainda que sem fracionamento, implica desvirtuamento da destinação condominial.”(AgInt nos EDcl no AREsp 1479157 / SP, Quarta Turma, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j.17/10/2022).

Este é o caso dos autos, já que é admitido na inicial que foi realizada assembleia na qual foi aprovado pela maioria a proibição da continuidade da locação por temporada.

Mostra-se imprescindível a instauração do contraditório, para a colheita das razões da ré, quando então estará triangularizada a relação processual, com melhor esclarecimento da controvérsia.

Indefiro, pois, o pedido de antecipação de tutela.” (fl. 495)

3. De fato, não estão presentes os requisitos necessários para o deferimento da pretendida tutela de urgência, dispostos no art. 300, do CPC.

As questões suscitadas pelos agravantes estão diretamente afetas ao *mérito* da causa (destinação dos imóveis; tipo de condomínio, se residencial ou híbrido; ilegalidade da assembleia condominial; direito de propriedade que assegura o livre uso dos imóveis para locação por curta temporada), não comportando equacionamento nos estreitos limites de cognição sumária inerente ao recurso de agravo de instrumento.

As alegações apresentadas não podem ser reconhecidas como incontroversas de plano, não estando demonstrada a *probabilidade do direito suscitado* contra o réu, sendo necessários maiores esclarecimentos sobre os fatos alegados; e até o presente momento, os elementos trazidos aos autos *não são suficientes para indicar a urgência*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do provimento pretendido.

4. Não é demais observar que eventual prejuízo financeiro que venha a ser comprovado pelos autores poderá, inclusive, ser resolvido por compensação pecuniária.

5. Assim, as circunstâncias do caso concreto, somadas ao momento processual em que se encontra a lide, indicam a necessidade do desenvolvimento regular do contraditório, com eventual dilação probatória.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

PAULO ALONSO

Relator