



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000413165

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2069499-66.2025.8.26.0000, da Comarca de Porto Feliz, em que é agravante FRANCISLENE ASSIS DE ALMEIDA CORREA, é agravado ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente) E FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

PASTORELO KFOURI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº: **9618**

Agravo de Instrumento nº: **2069499-66.2025.8.26.0000**

Relator: **Pastorelo Kfour**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: Porto Feliz/2ª Vara

Processo de Origem: 1000229-14.2025.8.26.0471

Juiz(a): Raisal Alcântara Cruvinel Schneider

Agravante(s): Francislene Assis de Almeida Corrêa

Agravado(a)(s): Associação dos Participantes do Complexo Fazenda Boa Vista (APCFBV)

Ementa: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. MULTA CONDOMINIAL. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela provisória de urgência em ação anulatória de multa condominial. A agravante busca obstar a cobrança da multa, o protesto em cartório e a inclusão no cadastro de inadimplentes, alegando arbitrariedade, cerceamento de defesa e falhas procedimentais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em verificar se estão presentes os requisitos do art. 300 do CPC para concessão da tutela de urgência, considerando a probabilidade do direito e o risco de dano irreparável.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A documentação apresentada indica a previsão estatutária da multa e a aparente regularidade do procedimento adotado pelo condomínio, com registro da ocorrência e medições de ruído.

4. A análise perfunctória não permite concluir que os valores são desproporcionais ou excessivos, considerando o valor do imóvel e a ausência de menção ao valor do condomínio.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Recurso conhecido e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Ausência dos requisitos do art. 300 do CPC para concessão da tutela de urgência. 2. Aparente regularidade do procedimento condominial e ausência de desproporcionalidade evidente na multa aplicada.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 300.

Jurisprudência relevante citada: n/a

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão que, nos autos da ação anulatória de multa condominial, indeferiu a tutela provisória de urgência, determinando a instalação do contraditório antes de decidir a respeito do pedido consistente em obstar a cobrança da multa em discussão, bem como no protesto em cartório e na inclusão do nome da agravante no cadastro de inadimplentes, nos seguintes termos:

“(…) Com efeito, considerando que as associações são regidas pelas disposições contidas nos artigos 40 a 60 do Código Civil, em tese, inaplicável a regra prevista no artigo 1.337, do mesmo diploma legal. Destarte, entendo que, somente com a manifestação da parte requerida sobre os fatos, poderá trazer elementos que possam viabilizar ou não a pretensão. Consigne que a questão que envolve a aferição da intensidade do barulho considerado excessivo, proveniente da residência da autora, que ensejou na aplicação da penalidade, demanda de dilação probatória. Consigne que, neste tocante, o requisito da urgência na concessão da tutela, sem a necessária manifestação da parte adversa, é medida excepcional, não demonstrada de forma satisfatória neste momento processual. Posto isso, indefiro o pedido de tutela de urgência.”

Agravante justifica que há arbitrariedade quanto à aplicação da multa, tendo havido cerceamento de defesa e falhas procedimentais por parte da agravada. Defende que o valor da multa é excessivo e desproporcional.

Indeferi o efeito ativo ao presente recurso (fls. 131/134).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A situação narrada no despacho de fls. 131/134 permanece inalterada.

O art. 300 do CPC prevê, como requisitos à tutela de urgência, a probabilidade do direito (*fumus boni iuris*) e o risco de dano de difícil reparação ou ao resultado útil do processo (*periculum in mora*).

Em sede de agravo de instrumento é exercido um juízo de cognição sumária, cabendo analisar tão somente o preenchimento dos requisitos do dispositivo legal acima mencionado, que autoriza o magistrado a, a requerimento da parte, antecipar os efeitos da tutela pleiteada na petição inicial, quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

Não se trata, portanto, de analisar o mérito processual nesta sede de agravo, mas sim de verificar se, caso a tutela provisória pleiteada não seja concedida, a eficácia de eventual procedência do pleito autoral estaria resguardada.

Em que pese às razões expostas pela agravante, entendo que os requisitos do art. 300, CPC, não se encontram presentes para a concessão da liminar, ao menos *inaudita altera parte*.

A documentação encartada nos autos pela própria agravante indica a previsão estatutária da multa aplicada (Art. 9.1-H – fls. 117) e, numa análise perfunctória que é característica deste momento processual, o procedimento adotado pelo condomínio revela-se aparentemente hígido, com registros minuciosos da ocorrência e fotografias das respectivas medições de ruído (fls. 30).

Quanto ao valor da multa, ele certamente pode parecer, numa primeira análise, desproporcional e excessivo. Porém, é impossível fazer tal valoração sem que se saiba, por exemplo, o valor do condomínio, que não foi mencionado pela autora, e o valor de mercado do imóvel.

O que temos nos autos é que o imóvel em comento foi adquirido por cinco milhões de reais há cerca de dez anos (fls. 21), indicando a certeza de um valor expressivo a título de taxa condominial.

Pelos elementos até o momento existentes, portanto, não se pode concluir que os valores em discussão são desproporcionais ou excessivos.

Assim, o processo deve seguir o regular trâmite, com a instalação do contraditório, conforme decidido em primeiro grau.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada a matéria, evitando-se a interposição de embargos de declaração com esta única e exclusiva

finalidade, observando o pacífico entendimento do STJ de que desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer, DJ de 08/05/2006). Àqueles manifestamente protelatórios aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

Ante todo o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

PASTORELO KFOURI

Relator