



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000415902

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010143-56.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CIÊNCIA E SAÚDE – MEDICINA DIAGNÓSTICA LTDA, é apelado CONDOMINIO EDIFICIO FARIA LIMA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, com observação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1010143-56.2022.8.26.0100

Apelante: Ciência e Saúde – Assistência em Clínica Médica e Medicina Diagnóstica Ltda EPP

Apelado: Condomínio Edifício Faria Lima

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 50213)

Ação de obrigação de não fazer – Locação comercial – Discussão a respeito da possibilidade de livre exercício das atividades comerciais da empresa nas dependências do condomínio em tempos de pandemia – Entrega das chaves – Alegação de perda superveniente do objeto da ação para a questão principal – No entanto, julgada improcedente a ação pelo MM. Juízo, sem que parte das questões nela discutidas tenham sido efetivamente analisadas, especificamente no que diz respeito à possibilidade de imposição da multa por alegado descumprimento do regulamento interno do condomínio, bem como quanto ao seu valor efetivo – Caracterizado julgamento infra petita – Sentença nula – Necessidade de pronunciamento judicial a respeito, vedada a análise em grau de recurso sob pena de supressão de instância.

Apelação provida, com observação.

Trata-se de apelação interposta por CIÊNCIA E SAÚDE – ASSISTÊNCIA EM CLÍNICA MÉDICA E MEDICINA DIAGNÓSTICA LTDA EPP (fls. 580/618) contra a r. sentença de fls. 557/560, integrada às fls. 571/572 e 576/577, proferida pela MM. Juíza da 15ª Vara Cível Central da Comarca de São Paulo, Dra. Fabiana Marini, que julgou improcedente a ação de obrigação de não fazer cumulada com pedido de tutela de urgência movida em face do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FARIA LIMA, condenando a ora apelante ao pagamento das verbas de sucumbência, fixados os honorários advocatícios em 10% sobre o valor da causa.

Preliminarmente, alega a apelante cerceamento de defesa, pela falta de produção da prova oral pretendida, bem como nulidade no julgamento, por falta de fundamentação, havendo questões que não foram decididas, mesmo após oposição de embargos declaratórios. Aponta violação aos artigos 93, IX, da Constituição Federal e 489 do Código de Processo Civil. Alega julgamento *infra petita*, pois ausente pronunciamento a respeito da declaração de inconstitucionalidade, ilegalidade e abusividade da cláusula do regulamento interno que proíba as atividades desenvolvidas pela apelante no local. Também não houve julgamento a respeito do pedido de inexigibilidade da multa aplicada durante a tramitação do feito, deferido o levantamento pelo condomínio após o trânsito em julgado. Cita precedentes. Nega tenha infringido o regulamento, injustificada a imposição de penalidade. Também questiona o valor aplicado, buscando a redução, caso mantida a multa. Defende o caráter de utilidade pública e essencialidade do serviço de saúde por ela prestado, ainda mais em tempos de pandemia, efetuando testagem de Covid, analisado em laboratório externo. Pontua a autorização para exercer suas atividades pelas autoridades sanitárias. Postula o provimento do recurso, com a anulação da sentença e a procedência da ação.

Contrarrazões às fls. 624/660, pela manutenção da r. sentença, com preliminares de perda do objeto pela desocupação do local pela apelante, entregues as chaves antes mesmo da sentença.

É o relatório.

Presentes os pressupostos legais, conheço do recurso, recebendo-o em seus regulares efeitos, dando-lhe provimento.

Inicialmente, não há que se falar em nulidade da r. sentença em razão da suposta falta de fundamentação.

A magistrada de primeiro grau declinou suas razões de decidir. O fato de a apelante não concordar com a conclusão nela exarada não significa seja a r. sentença desprovida de fundamento, atendendo adequadamente ao comando inserto no art. 93, IX, da

Constituição Federal, bem como aos demais dispositivos legais citados no recurso.

Também afasto o alegado cerceamento de defesa. As provas pretendidas pela apelante (depoimento pessoal e oitiva de testemunhas – fls. 504/507) não são imprescindíveis ao julgamento da lide, eis que o pedido formulado pode ser apreciado com fundamento em outros meios de prova.

Presentes nos autos elementos suficientes ao convencimento do magistrado, desnecessária a produção de todas as provas requeridas pelas partes, sem qualquer ofensa ao princípio da ampla defesa.

Antes de seguir analisando as demais questões suscitadas pela apelante em seu recurso, cumpre fazer um breve relato quanto ao que se discute no presente feito.

A apelante moveu a presente ação de “obrigação de não fazer”, questionando a postura do condomínio apelado, uma vez que, embora ocupante desde 2018 (locatária) de loja situada nas dependências do apelado, durante a ocorrência da pandemia houve divergência entre as partes quanto à regularidade das atividades realizadas no local, especialmente em face das normas internas do condomínio.

Restou incontroverso que, a partir da decretação da pandemia, a apelante passou a fazer exames coletando material das pessoas que procuravam a clínica, objetivando resultado de testagem de Covid, questionada pelo condomínio a partir de março de 2021, gerando a ameaça (e posterior imposição) de multa.

Assim, quando proposta a ação, em fevereiro de 2022, buscava a apelante: *“tutela de urgência, para se determinar que a Ré se abstenha de exercer qualquer turbção às atividades da Autora, bem como que se abstenha de impor a absurda penalidade que noticiou (multa de 1 salário mínimo por cliente da Autora que adentrar ao edifício) de sorte a se permitir a continuação dos serviços de testagem pela Clínica Autora, tendo em vista o risco de sua falência, além do prejuízo à própria saúde*

pública” (fls. 29).

Por fim, ao formular seus pedidos, pleiteou a apelante a concessão da tutela acima descrita, especificadamente *“para o fim de compelir o Réu a se abster de cometer quaisquer turbações, proibições, aplicações de multa, condutas ameaçadoras ou punitivas em relação à Clínica”* (fls. 32), a ser mantida quando julgado o mérito da ação.

Além disso, **pleiteou também fossem declaradas nulas “as regras contidas no Capítulo IV, incisos K, Y e AA do Regulamento Interno do Condomínio”** (fls. 32).

Indeferida a tutela às fls. 188/191, esta C. 33ª Câmara manteve a r. decisão no julgamento do Agravo de Instrumento nº 2029733-11.2022.8.26.0000, realizado em 07.03.22 e transitado em julgado em 05.04.22.

Ocorre que, em réplica (fls. 398/422) a apelante trouxe novos documentos (fls. 423/456), comprovando ter-lhe sido aplicada multa no valor de R\$ 4.547,45, tendo a clínica questionado também o valor, aplicada no teto legal de cinco contribuições mensais, alegando ter cumprido a determinação de cessação das atividades, reputando excessivo o valor imposto.

Justamente por isso, a apelante procedeu ao depósito judicial do valor da multa, sobre o qual se pronunciou o MM. Juízo deferindo o levantamento pelo condomínio após o trânsito em julgado (fls. 566).

Dada ciência ao condomínio, este se manifestou às fls. 461/478, com novos documentos às fls. 479/490.

Ao julgar o feito, o MM. Juízo consignou na r. sentença que *“o ponto controvertido consiste na legalidade da restrição imposta à autora”*. Mais adiante, observou a magistrada que *“ausente qualquer pedido de declaração de nulidade de aplicação de multa, deixo de analisar a questão”*.

Tem razão a insurgência recursal no que diz respeito à alegada nulidade na r. sentença, caracterizado o julgamento *infra*

petita no caso dos autos, especificamente quanto ao segundo pedido, pertinente à possibilidade de aplicação da multa, bem como à apreciação da sanção aplicada durante a tramitação do feito, considerando a alteração da situação fática entre as partes.

Como acima mencionado, desde a petição inicial a apelante já questionava a então ameaça de imposição de multa, sob o fundamento de infringência ao regulamento interno.

Entretanto, como constou da réplica, a penalidade foi efetivamente imposta no valor de R\$ 4.547,45, como comprovado pela clínica, gerando o pedido de sua inexigibilidade, tendo o condomínio se manifestado a respeito, defendendo a sua legalidade, bem como a manutenção no valor estabelecido, observado o teto legal (artigo 1336 do Código Civil).

A esse respeito, o MM. Juízo nada decidiu, entendendo sequer haver pedido nesse sentido, como acima destacado.

Embora suscitada a clara omissão em embargos declaratórios, foram os mesmos rejeitados em duas oportunidades, às fls. 571/572 e 576/577.

Dessa forma, caracterizado o julgamento *infra petita*, violado o disposto nos artigos 141 e 492 do Código de Processo Civil, que preceituam que o juiz deve decidir a lide nos limites em que proposta, se atendo aos pedidos efetivamente formulados, o que não aconteceu no caso dos autos.

Considerando que não se tratam de pedidos alternativos, o acolhimento ou não de um não influenciando na análise do outro, inviável a apreciação no presente momento por este E. Tribunal das questões não decididas pela magistrada, sob pena de supressão de instância.

Sobre o tema:

“Apelação – Ação Ordinária – Servidor Público Municipal – Guarda Civil Municipal (GCM) do município de Suzano - Pagamento de diferenças salariais – Sentença infra petita – Julgado que não apreciou todos os pedidos formulados pela parte

*autora – Vício configurado – É nula sentença proferida aquém do pedido, por caracterizar julgamento infra petita – Inteligência dos art. 141 e 492 do Código de Processo Civil (vigente) – Impossibilidade de apreciação do pedido pelo Tribunal, sob pena de supressão de um grau de jurisdição – Questões não compreendidas na devolução que o recurso de apelação faz operar para o conhecimento do Tribunal – Ação julgada improcedente – Necessidade de apreciação dos pontos efetivamente omissos - Reconhecimento da nulidade da r. sentença e determinação de retorno dos autos à origem para prolação de nova decisão, com apreciação de todos os pedidos formulados na inicial - Precedentes do E. STJ - Sentença de improcedência anulada – Preliminar recursal de nulidade da sentença por julgamento infra petita acolhido.” (TJSP, 11ª Câmara de Direito Público, Apelação nº 1004948-37.2016.8.26.0606, rel. Des. Marcelo L. Theodósio, j. em 08.08.17, **grifei**).*

“PROCESSO CIVIL- Pedido não apreciado pelo juízo a quo - Reconhecimento do julgamento "citra" ou "infra petita"- Vício que, neste caso, não pode ser corrigido pelo Tribunal, sob pena de supressão de instância - Nulidade reconhecida de ofício Devolução dos autos à origem para prolação de nova decisão Recurso prejudicado.” (TJSP, 5ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1035332-52.2016.8.26.0001, rel. Des. Moreira Viegas, j. em 28.09.22).

Dessa forma, reconhecida a nulidade absoluta da r. sentença, de rigor o retorno dos autos ao MM. Juízo para a efetiva apreciação de todas as questões suscitadas pelas partes na ação, especificamente quanto ao questionamento da multa, inicialmente discutida sua possibilidade e posteriormente refutada sua imposição de forma efetiva.

Anulada a r. sentença, prejudicado o conhecimento das demais questões suscitadas no recurso e nas contrarrazões, inclusive a alegação de perda do objeto quanto ao pedido cominatório pela entrega das chaves do imóvel noticiada nos autos.

Pelo exposto, dou provimento ao recurso, para anular a r. sentença, determinando o retorno dos autos ao MM. Juízo para a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

efetiva apreciação de todas as questões suscitadas pelas partes na ação, em especial o questionamento da possibilidade de imposição da multa pela alegada infringência ao regulamento interno do condomínio, bem como quanto ao seu valor, considerando efetiva imposição durante a tramitação do feito. Da mesma forma, no que tange ao pedido cominatório, de rigor seja analisado o pedido formulado pelo apelado quanto à perda superveniente do objeto do feito nessa parte, pela noticiada entrega das chaves.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator