



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420936

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 2092021-24.2024.8.26.0000/50000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante QUADCITY MELO NOGUEIRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BRAZ LEME OFFICES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente), SILVIA ROCHA E FABIO TABOSA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

NETO BARBOSA FERREIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

COMARCA: São Paulo – Foro Regional I – Santana – 8ª. Vara Cível
AGTE.: Quadcity Melo Nogueira Empreendimentos e Participações Ltda
AGDO: Condomínio Edifício Braz Lemes Office e Outros
29ª Câmara de Direito Privado

VOTO Nº 18.174

EMENTA: Agravo Interno. Interposição contra decisão monocrática proferida por este relator, que denegou o pedido de concessão de efeito suspensivo ao recurso de apelação pela parte agravante. Descabimento. O acolhimento das razões invocadas pela parte agravante, para concessão do efeito suspensivo à apelação, ensejaria, em verdade, esgotamento do objeto do apelo o que não tem razão de ser. Em outras palavras, caso adotados os argumentos lançados pela parte agravante, para deferimento do pleito, provimento definitivo seria projetado, com prejuízo ao necessário equilíbrio entre as partes durante o transcurso da relação processual em sede recursal. Como se não bastasse, o alegado pela parte agravante não permite a conclusão de que caso não seja deferido o pleito, a obtenção de justa composição do litígio será prejudicada. Outrossim, inexiste qualquer alteração da situação fática ou jurídica, objeto de análise na decisão agravada. Lado outro, não pode passar sem observação que a r. sentença não é contrária à lei, ou mesmo a precedente obrigatório. Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de agravo interno interposto por Quadcity Mello Nogueira Empreendimentos e Participações Ltda., em relação a decisão monocrática proferida por este relator, a fls. 29/34, que indeferiu o pedido de concessão de efeito suspensivo ao recurso de apelação.

Após relato dos fatos da lide, assevera que a reforma da r. decisão monocrática é de rigor.

Com efeito, na medida em que o pleito está fundado: (i) na estabilidade e consolidação da cláusula convencional que pretende anular, tendo vista o longo período de vigência e eficácia, (ii) na irreversibilidade da medida liminar e (iii) no exíguo prazo para cumprimento da tutela, o que não foi apreciado de forma detalhada por este relator, quando da prolação da r. decisão monocrática objeto deste recurso.

Assevera que restou caracterizada a decadência e ocorrência de *supressio*, face ao longo tempo em que restaram convalidadas as disposições condominiais.

De fato, posto que a Assembleia de Instalação do Condomínio ocorreu em 2015 e a parte agravada somente tomou alguma medida na busca de seu suposto direito, em 2023, data da propositura da ação principal, ou seja, após o decurso de 8 anos o que, a seu ver, não se coaduna com a concessão de tutela de urgência, para transferir no prazo de 20 dias toda a operação de administração das vagas de garagem, máxime considerando que a própria sentença reconhece a inexistência de caráter de urgência, consignando “*de forma simplória*” (sic – fls. 06), que a urgência se justifica em razão do tempo decorrido desde a instalação do condomínio.

Questiona a razão da concessão da tutela de urgência, para transferência da atividade em 20 dias, se o condomínio encontra-se em funcionamento regular há 08 anos, com o funcionamento do estacionamento na forma da convenção.

Insiste que não restaram verificados na espécie, os requisitos constantes do art. 300, do CPC, posto que não demonstrada a probabilidade do direito; o perigo de dano ao resultado útil do processo e, ainda, porque a medida é irreversível.

Reitera que o tempo decorrido desde a constituição do condomínio até a propositura da ação, afasta qualquer indício ou elemento de urgência, pois em momento algum o condomínio reclama de vícios ou defeitos nos serviços da operação do estacionamento atualmente vigente.

O decurso do tempo também demonstra certa estabilidade quanto ao direito adquirido por parte dos proprietários da unidade 404 para administração e exploração das vagas de garagem.

Ademais a gravidade e a irreversibilidade da medida concedida não se reveste de caráter de provisoriedade e poderá gerar prejuízos, não apenas às partes, mas a todos os usuários do serviço em questão.

A seu ver, a tutela urgência cuida de verdadeira decisão surpresa, posto que deferida sem que houvesse pedido de renovação de sua concessão, em afronta ao disposto no art. 10, do CPC.

Destaca que “*muito embora a matéria de operação da atividade de estacionamento seja alheia a sua esfera jurídica, pois não participa da administração do Condomínio ou da operação do estacionamento, tampouco possui unidades no empreendimento, as consequências da inviabilidade de cumprimento da*

ordem lhe atingirão diretamente, em função da fixação de multa-diária por descumprimento” (sic – fls. 09).

Conclui, nesse sentido, pela probabilidade do provimento do recurso de apelação, além do risco de dano, se mantida a r. decisão.

Requer, por isso, o provimento do recurso e a reforma da r. decisão

É o breve relatório.

Conheço do recurso interposto, na medida em que a hipótese tem amparo no dispositivo contido no art. 1021, do CPC.

Porém, no mérito, o agravo interno, com a máxima venia, não merece acolhimento.

Com efeito, os argumentos invocados neste recurso não são capazes de infirmar a decisão monocrática proferida por este relator, que indeferiu o pedido de concessão de efeito suspensivo ao recurso de apelação interposto pela agravante.

A propósito, confira-se o teor da decisão monocrática:

“1) A questão objeto deste incidente deve ser apreciada única e exclusivamente sob a ótica processual.

Em outras palavras, este relator se limitará à análise da possibilidade ou não de concessão de efeito suspensivo, ao recurso de apelação interposto pela peticionária.

Caso contrário, adentrar-se-ia em questões de mérito, que devem ser resolvidas por ocasião do julgamento daquele recurso.

2) Adentrando, pois, ao mérito, de rigor anotar que a “ação anulatória cc imissão na posse e indenização com pedido de antecipação dos efeitos a tutela jurisdicional liminarmente”, ajuizada pelo Condomínio Edifício Braz Leme Offices contra Paulo Roberto Fagundes, Cristina Oliveira Fagundes e Quadcity Melo Nogueira Empreendimentos e Participações, foi julgada parcialmente procedente, para declarar nulo o artigo 19 da Convenção do Condomínio autor, conceder ao autor a administração, operação e exploração temporária das 165 vagas de garagem do condomínio.

Confira-se a parte dispositiva da r. sentença:

“Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação para (i) DECLARAR NULO o artigo 19 da convenção de condomínio do condomínio Autor, afastando-se a exclusividade concedida aos proprietários da sala 404; (ii)

CONCEDER ao Requerente a administração, operação e exploração temporária das 165 vagas de garagem do condomínio (evidentemente até posterior deliberação a esse respeito em assembleia de condomínio, cuja soberania deverá ser respeitada ocasião em que a titularidade da exploração do estacionamento poderá ser alterada, eventualmente, conforme regramento do próprio condomínio); e (iii) CONDENAR a parte ré a indenizar o Autor, em valor a ser apurado em liquidação de sentença, correspondente ao lucro auferido por meio da administração e operação das vagas de garagem (no período compreendido entre 15/01/2015 até a data em que a atividade for passada à responsabilidade do Requerente), com correção monetária pela Tabela Prática do E. TJSP e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação ficando concedida a tutela de urgência, com fulcro no artigo 300 do CPC (a fim de que os réus entreguem ao Autor, no prazo de 20 (vinte) dias, a administração, operação e exploração do estacionamento do condomínio, fornecendo ao Requerente todas as informações necessárias para essa finalidade), sob pena de multa diária de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por dia de descumprimento, limitada, por ora, a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como ofício, cabendo sua retirada e encaminhamento pela própria parte autora, comprovando-se a remessa nos autos, no prazo de 10 (dez) dias.

Por via de consequência, julgo extinto o feito com resolução de mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC.

Uma que vez que o polo ativo decaiu de parte mínima do pedido, os réus arcarão como pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios do patrono do Autor, que arbitro em 15 % (quinze por cento) do valor da causa, devidamente atualizado pelos índices do E. TJSP desde a data do ajuizamento da ação, e com juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir do trânsito em julgado dessa decisão.

P.I.C.” (fls. 639/645)

A peticionária, então, interpôs recurso de apelação (fls. 649/666) ao qual pretende seja atribuído efeito suspensivo, tendo em conta a antecipação de tutela concedida no decisum.

Pois bem.

Dispõe o Código de Processo Civil de 2015, no seu artigo 1.012, que as apelações devem ser recebidas em seu efeito devolutivo e suspensivo, em regra.

As exceções encontram-se previstas no § 1º do aludido dispositivo.

Veja-se:

“Art. 1.012. A apelação terá efeito suspensivo.

§ 1º - Além de outras hipóteses previstas em lei, começa a produzir efeitos imediatamente após a sua publicação a sentença que:

I - homologa divisão ou demarcação de terras;

II - condena a pagar alimentos;

III - extingue sem resolução do mérito ou julga improcedentes os

embargos do executado;

IV - julga procedente o pedido de instituição de arbitragem;

V - confirma, concede ou revoga tutela provisória;

VI - decreta a interdição.

§ 2º - Nos casos do § 1º, o apelado poderá promover o pedido de cumprimento provisório depois de publicada a sentença.

§ 3º - O pedido de concessão de efeito suspensivo nas hipóteses do § 1º poderá ser formulado por requerimento dirigido ao:

I - tribunal, no período compreendido entre a interposição da apelação e sua distribuição, ficando o relator designado para seu exame prevento para julgá-la;

II - relator, se já distribuída a apelação.

§ 4º - Nas hipóteses do § 1º, a eficácia da sentença poderá ser suspensa pelo relator se o apelante demonstrar a probabilidade de provimento do recurso ou se, sendo relevante a fundamentação, houver risco de dano grave ou de difícil reparação”

E, ainda, o artigo 995, NCPC, estabelece que:

“Os recursos não impedem a eficácia da decisão, salvo disposição legal ou decisão judicial em sentido diverso.

Parágrafo único. A eficácia da decisão recorrida poderá ser suspensa por decisão do relator, se da imediata produção de seus efeitos houver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso”.

In casu, a r. sentença julgou procedente em parte, a “ação anulatória cc imissão na posse e indenização com pedido de antecipação dos efeitos a tutela jurisdicional liminarmente”.

Outrossim, foi deferida a tutela de urgência pleiteada quando do ajuizamento da ação.

Destarte, o pedido de concessão de efeito suspensivo ao recurso de apelação interposto está fundamentado no artigo 1012, §1º, V, CPC.

Todavia, o pleito não prospera.

Realmente, porque a probabilidade de provimento do recurso não restou demonstrada.

*Com efeito, a procedência parcial da ação decorre do reconhecimento da nulidade do artigo da Convenção do Condomínio, **que autorizou a exploração exclusiva e de forma gratuita das vagas de garagem do condomínio, pelo proprietário da sala 404 e, como bem anotado pelo I. Juízo de Primeiro Grau, a urgência decorre exatamente por conta do tempo transcorrido desde a instalação do condomínio, o que aconteceu no ano de 2015, ou seja, há mais de oito anos.***

Bem por isso, por ora, nesta fase inicial de análise recursal, ou seja, com as limitações de início de conhecimento, não há que se falar, como acima observado, em probabilidade de provimento do recurso da petionária.

Com efeito, ante o que se tem nos autos, sem análise aprofundada, não se pode dizer, sempre com o máximo respeito, neste momento processual, que a prova autoriza decisão de mérito favorável à suplicante.

Tampouco a arguição de impossibilidade do cumprimento da liminar deferida no prazo concedido colhe êxito, posto que a petionária não trouxe aos autos nenhum elemento que autorize a conclusão da alegada impossibilidade.

A alegação de ocorrência de decisão surpresa tampouco merece acolhida.

De fato, posto que a tutela de urgência foi pleiteada já na inicial e, não obstante inicialmente indeferida, sua reanálise quando da prolação da sentença seria mesmo de rigor.

Ante todo o exposto e demonstrada a saciedade a ausência dos requisitos previstos em lei para concessão de efeito suspensivo à apelação, de rigor desacolhimento do pleito.

Com tais considerações, indefiro o pedido de concessão de efeito suspensivo à apelação.”

Como se vê, as razões pelas quais foi indeferido o pedido de concessão de efeito suspensivo ao recurso de apelação foram bem delimitadas na decisão monocrática.

Relativamente ao quanto alegado neste recurso, observo que o acolhimento das razões invocadas pela parte agravante, para concessão do efeito suspensivo à apelação, ensejaria, em verdade, esgotamento do objeto do apelo o que, com a máxima vênia não tem razão de ser.

Em outras palavras, caso adotados os argumentos lançados pela parte agravante, para deferimento do pleito, provimento definitivo seria projetado, com prejuízo ao necessário equilíbrio entre as partes durante o transcurso da relação processual em sede recursal.

Como se não bastasse, o alegado pela parte agravante não permite a conclusão de que caso não seja deferido o pleito, a obtenção de justa composição do litígio será prejudicada.

Outrossim, inexistente qualquer alteração da situação fática ou jurídica, objeto de análise na decisão agravada.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Lado outro, não pode passar sem observação que a r. sentença não é contrária à lei, ou mesmo a precedente obrigatório.

Com tais considerações, **pelo meu voto, nego provimento a este agravo interno.**

NETO BARBOSA FERREIRA
Relator