Valor: R$ 5.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
1ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: PAULO CEZAR BARBOSA LOPES - Data: 29/08/2024 21:32:39

PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Gabinete do Desembargador Héber Carlos de Oliveira

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 29/08/2024 21:21:40
Assinado por HEBER CARLOS DE OLIVEIRA
Localizar pelo código: 109387665432563873802480535, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 5.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
1ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: PAULO CEZAR BARBOSA LOPES - Data: 29/08/2024 21:32:39

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5832294-49.2024.8.09.0024

COMARCA DE CALDAS NOVAS

JUIZ DE 1º GRAU: DR. ÉLIOS MATTOS DE ALBUQUERQUE FILHO

1ª CÂMARA CÍVEL

AGRAVANTE : RIVEIRA PARK THERMAS FLAT SERVICE

AGRAVADO : BRUNO RAPHAEL DOS SANTOS SARAIVA E OUTROS

RELATOR : DESEMBARGADOR HÉBER CARLOS DE OLIVEIRA

DECISÃO LIMINAR

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **RIVEIRA PARK THERMAS FLAT SERVICE**, qualificada e representada nos autos, contra a decisão interlocutória inserta no evento nº 05 dos autos de origem n. 5806547-97.2024.8.09.0024, proferida pelo excelentíssimo Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da comarca de Caldas Novas, Dr. Élios Mattos de Albuquerque Filho, figurando como agravado **BRUNO RAPHAEL DOS SANTOS SARAIVA E OUTROS.**

Ação (evento nº 01 dos autos originários): cuida-se de ação de obrigação de não fazer c/c declaratória de nulidade ajuizada por Alessandra Carvalho Ribeiro e outros em face de Riveira Park Thermas Flat Service e Wam Hotéis Ltda, objetivando, em síntese, a declaração de nulidade da cláusula 8ª da Convenção do Condomínio e a declaração do direito de efetuarem a locação das unidades imobiliárias individualmente, sem intervenção da administradora do sistema “pool”.

Decisão agravada (evento nº 05 do processo originário: o magistrado singular decidiu, *in verbis*:

> (…)
>
> Não obstante a menção ao artigo 8º da Convenção do Condomínio Riviera Park Thermas Flat Service no novo modelo de autorização do uso dos apartamentos, o qual supostamente proíbe a atividade do “pool” paralelo de locação, os documentos que instruem à inicial corroboram com a alegada habitualidade da prática.
>
> Nesse caminho, observa-se que a parte autora acosta documentos que demonstram a realização das locações diretas desde 2018, sem qualquer objeção da administradora.
>
> Diante de tal quadro, o que se verifica nos autos é o comportamento contraditório da parte ré.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 29/08/2024 21:21:40
Assinado por HEBER CARLOS DE OLIVEIRA
Localizar pelo código: 109387665432563873802480535, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 5.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
1ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: PAULO CEZAR BARBOSA LOPES - Data: 29/08/2024 21:32:39

Um dos princípios fundamentais do direito privado é o da boa-fé objetiva, cuja função é estabelecer um padrão ético de conduta para as partes nas relações obrigacionais.

Como desdobramento do referido princípio, surge a figura do Venire Contra Factum Proprium, instituto este que veda o comportamento contraditório da parte, que, comportando-se de determinada maneira, gera expectativas em outra de que seu comportamento permanecerá inalterado.

Nesta linha de intelecção, o comportamento aquiescente da ré, manifestado em período contínuo e longevo, é contrário à repentina proibição de locação de unidades não integradas ao "pool".

Assim, dada a linearidade do comportamento da parte ré, entendo aparente a expectativa gerada nos proprietários quanto à permissão de explorar as unidades economicamente, manifestando, portanto, ao menos por ora, a probabilidade do direito destes de realizar as locações das unidades, ainda que não integrantes do "pool".

No mesmo sentido, entendo evidente o suposto perigo de dano, haja vista a proximidade das locações já realizadas; o evidente prejuízo, caso estas não aconteçam e o provável constrangimento a ser gerado nos hospedes, caso sejam proibidos pela administradora de acessar à unidade.

Nesse sentido, em sede de cognição não exauriente, entendo satisfatoriamente presentes os requisitos necessários para concessão da tutela de urgência.

Há de se destacar, ainda, que não há risco de irreversibilidade da medida, pois, a qualquer momento, esta poderá ser revista ou revogada, caso haja motivo para tanto.

Ao teor do exposto, defiro a tutela antecipada pretendida, garantindo aos autores o exercício pleno de todos os direitos inerentes à propriedade de suas unidades, localizadas no empreendimento Riviera Park Thermas Flat Service, autorizando, inclusive, a locação direta com fim comercial, sem intervenção da administradora do sistema “pool”.

Determino à parte ré que se abstenha de aplicar qualquer penalidade administrativa advinda da locação/permissão de uso a título oneroso, assim como exigir a assinatura de termo de autorização com vedação de locação direta das unidades de forma comercial e proibir e/ou obstar qualquer efetivação de reservas e/ou hospedagens autorizadas pelos autores, sob pena de aplicação de multa por descumprimento.

(...)

Agravo de instrumento (evento nº 01 dos autos recursais): inconformada, RIVEIRA PARK THERMAS FLAT SERVICE interpõe o presente recurso.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 29/08/2024 21:21:40
Assinado por HEBER CARLOS DE OLIVEIRA
Localizar pelo código: 109387665432563873802480535, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 5.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
1ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: PAULO CEZAR BARBOSA LOPES - Data: 29/08/2024 21:32:39

Afirma que “Este Agravo de Instrumento tem o objetivo de reformar a r. Decisão Agravada a fim de que a liminar então concedida seja revogada, e as Agravantes sejam autorizadas a fazer valer a Convenção Condominial aplicável aos Agravados e a todos os condôminos do Condomínio, proibindo a prática ilícita e perniciosa do “pool paralelo” vedada na referida Convenção Condominial.” (p. 05).

Aduz que “ao contrário do que alegam os Agravados, o “pool paralelo” é claramente proibido, de maneira ampla e ostensiva, pela Convenção Condominial, mais especificamente em seu Artigo 8º” (p. 10).

Menciona que “ao adquirir unidades no Condomínio, os condôminos têm conhecimento de que não participam de um simples condomínio residencial; na verdade, os condôminos manifestam sua vontade de comprar unidades imobiliárias integrantes de Condomínio com finalidade hoteleira, administrado por rede hoteleira de renome nacional, sendo regido pelas normas condominiais aplicáveis, especialmente as de natureza hoteleira, não podendo, consequentemente, comercializar paralelamente as diárias no condomínio, inclusive através de agentes intermediadores” (p. 14).

Nesses termos, requer “seja atribuído efeito suspensivo ao presente recurso, para suspender a Decisão Agravada, autorizando as Agravantes a fazerem valer a vontade da maioria dos condôminos, veiculada na Convenção Condominial, e efetivamente proibir o “pool paralelo”, inclusive com a modificação do Termo de Autorização de Hospedagem recentemente realizado pelas Agravantes.” (p. 20).

No mérito, pugna pelo conhecimento e provimento do recurso, para indeferir a tutela antecipada pleiteada pelos Agravados, determinando a validade da determinação constante na Convenção Condominial que proíbe o “pool paralelo”, ficando as Agravantes autorizadas a implementarem as medidas necessárias para fazer valer esta determinação. Pleiteia, ainda, que o processo seja extinto sem resolução do mérito com relação à WAM Hotéis Ltda., haja vista que esta é parte ilegítima para figurar no polo passivo da ação principal, nos termos do art. 485, inciso VI do CPC.

Preparo: evento 01.

É o relatório. Decido.

Em juízo provisório de prelibação, verifico que os requisitos de admissibilidade do recurso estão presentes, motivo por que dele conheço.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 29/08/2024 21:21:40
Assinado por HEBER CARLOS DE OLIVEIRA
Localizar pelo código: 109387665432563873802480535, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 5.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
1ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: PAULO CEZAR BARBOSA LOPES - Data: 29/08/2024 21:32:39

Inicialmente, convém ressaltar que, em sede liminar, deve ser feita uma análise sumária da questão e, por isso, as diversas ponderações feitas pela agravante só serão analisadas quando do julgamento do mérito do presente recurso.

A concessão da antecipação de tutela recursal, no entanto, é possível, no curso do agravo de instrumento, em razão da previsão contida no artigo 932, inciso II, combinado com o artigo 1.019, inciso I, ambos do Código de Processo Civil, *verba legis*:

> Art. 932. Incumbe ao relator:
>
> (...)
>
> II. apreciar o pedido de tutela provisória nos recursos e nos processos de competência originária do tribunal;
>
> (...)
>
> Art. 1.019. Recebido o agravo de instrumento no tribunal e distribuído imediatamente, se não for o caso de aplicação do art. 932, incisos III e IV, o relator, no prazo de 5 (cinco) dias:
>
> I. poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso ou deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal, comunicando ao juiz sua decisão;

Assim, para que se possa conceder a antecipação de tutela recursal, mister se verificar a presença concomitante dos requisitos necessários ao deferimento de qualquer tutela provisória de urgência, quais sejam, a probabilidade de provimento do recurso e o risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, na forma do artigo 300 do Código de Processo Civil, *in verbis*:

> Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

A propósito do tema, judiciosas são as lições de José Miguel Garcia Medina, *litteris*:

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 29/08/2024 21:21:40
Assinado por HEBER CARLOS DE OLIVEIRA
Localizar pelo código: 109387665432563873802480535, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 5.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
1ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: PAULO CEZAR BARBOSA LOPES - Data: 29/08/2024 21:32:39

> Efeito Suspensivo *ope legis* e *ope judicis*. No direito brasileiro, existem situações em que a definição do efeito suspensivo dos recursos deriva de disposição legal, e casos em que a possibilidade de suspensão dos efeitos da decisão recorrida depende de decisão judicial (…). Segundo pensamos, as disposições referentes ao efeito suspensivo dos recursos e à antecipação de tutela recursal devem ser compreendidas sistematicamente e à luz das regras gerais relacionadas às tutelas provisórias, previstas nos arts. 294 ss. do CPC/2015. Refere-se a lei, genericamente, a efeito suspensivo, no art. 995 do CPC/2015, e apenas no art. 1.019, I, em relação ao agravo de instrumento, ao deferimento da tutela recursal a título de tutela antecipada. Antes, o art. 932, II, do CPC/2015 dispôs que incumbe ao relator decidir sobre pedido de tutela provisória nos recursos, sem especificar se se trataria de tutela provisória de urgência ou de evidência. (…) Essa interpretação é a que mais se coaduna com a regra prevista no art. 932, II, do CPC/2015, que se refere à "tutela provisória" a ser concedida pelo relator, gênero que compreende a tutela de urgência e de evidência. (*in Novo Código de Processo Civil Comentado*, 3ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015, p. 1.350/1.352)

Forte nesse arcabouço técnico, verifica-se que a ré, ora agravante, RIVEIRA PARK THERMAS FLAT SERVICE, logrou êxito na demonstração dos requisitos legais autorizadores à concessão da medida liminar por ela postulada.

No caso, sabe-se que a convenção que constitui o condomínio edilício torna-se obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção, dispõe o art. 1.333 do Código Civil.

Importa consignar, ainda, que a legislação civil concede autonomia e força normativa à convenção de condomínio, razão pela qual, a intervenção do Poder Judiciário para declarar nulidade de critério estabelecido pode ocorrer somente em hipóteses excecionais.

Logo, parte-se da premissa que o adquirente da unidade imobiliária tem o dever de conhecer e submeter as regras que instituiu a convenção do condomínio edilício.

Infere-se pelo quadro fático delineado nos presentes autos, num exame que não pode sequer ultrapassar a fronteira da sumariedade da cognição, que o autor/agravado sabia ao tempo da aquisição dos imóveis que o empreendimento possuía condição especial, notadamente quanto a comercialização das unidades.

Na petição inicial dos autos de origem consta expressamente "Há notícias de proprietários que, desde o início do funcionamento do RIVIERA PARK HOTEL, nunca figuraram no POOL, comercializando diárias de suas unidades desde 2013, e agora, SORRATEIRAMENTE,

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 29/08/2024 21:21:40
Assinado por HEBER CARLOS DE OLIVEIRA
Localizar pelo código: 109387665432563873802480535, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 5.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
1ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: PAULO CEZAR BARBOSA LOPES - Data: 29/08/2024 21:32:39

vem a Ré, de forma ilegal, abusar de seu direito, que aliás, é INEXISTENTE, para opor-se, injustificadamente, AO DIREITO DO AUTOR e demais em USAR E GOZAR de sua propriedade, violando direitos (p. 13, autos originários).

Constata-se que resta incontroversa a ciência das partes em relação a cláusula condominial e o fato de que apenas parte dos proprietários descumprem a aludida convenção condominial, que possui expressa vedação ao chamado “pool paralelo de locação”.

Neste passo, em que pese na decisão agravada fazer menção a garantia aos autores ao exercício dos direitos inerentes à propriedade, tenho que, por ora, tal razão não lhe ampara pois a locação direta com fim comercial, sem intervenção da administradora do sistema “pool” fere a convenção do condomínio edilício.

Logo, ao menos num exame preliminar, vislumbro a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo foram devidamente preenchidos pelo agravante, sendo impositiva a suspensão da decisão agravada.

No mais, a fim de evitar outras controvérsias, esclareço que a presente decisão recursal não carrega ares de definitividade, de modo que, a partir do elastecimento da cognição, poderá ser completamente revisto o vertente posicionamento.

Portanto, presentes os requisitos autorizadores para o deferimento da antecipação da tutela recursal, nos termos do artigo 1.019, inciso I, c/c artigo 300, ambos do Código de Processo Civil.

AO TEOR DO EXPOSTO, DEFIRO o pleito de antecipação da tutela recursal, determinando a suspensão da decisão proferida no evento 05 dos autos de origem, até a decisão de mérito do presente recurso.

Dê-se ciência desta decisão ao juízo *a quo*, prolator do *decisum* recorrido, na forma do inciso I do artigo 1.019 do Código de Processo Civil.

INTIME-SE a parte agravada para, querendo, oferecer resposta no prazo legal, facultando-lhe a apresentação da documentação que entender necessária ao julgamento do recurso.

Intimem-se. Cumpra-se.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 29/08/2024 21:21:40
Assinado por HEBER CARLOS DE OLIVEIRA
Localizar pelo código: 109387665432563873802480535, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 5.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
1ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: PAULO CEZAR BARBOSA LOPES - Data: 29/08/2024 21:32:39

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Desembargador Héber Carlos de Oliveira

Relator

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 29/08/2024 21:21:40
Assinado por HEBER CARLOS DE OLIVEIRA
Localizar pelo código: 109387665432563873802480535, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p