Valor: R$ 1.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
10ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 30/08/2024 18:03:43






10ª Câmara Cível

Gabinete do Desembargador Wilson Safatle Faiad

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 30/08/2024 16:43:18
Assinado por DESEMBARGADOR WILSON SAFATLE FAIAD
Localizar pelo código: 109687675432563873802344721, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 1.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
10ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 30/08/2024 18:03:43

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5836763-41.2024.8.09.0024**

**COMARCA DE CALDAS NOVAS**

**AGRAVANTE:** RIVEIRA PARK THERMAS FLAT SERVICE

**AGRAVADOS:** PAULA NOÉMIA MACHADO XAVIER **E OUTROS**

**RELATOR: DESEMBARGADOR WILSON SAFATLE FAIAD**

**DECISÃO LIMINAR**

Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO, com pedido de tutela recursal, interposto por **RIVEIRA PARK THERMAS FLAT SERVICE**, nos autos da *Ação Declaratória c/c Obrigação de Não Fazer* ajuizada em desfavor de **PAULA NOÉMIA MACHADO XAVIER, ANTÔNIO RODRIGUES CARVALHO, FRANCO RODRIGUES COSTA VIGÁRIO, JAIME CÉSAR MARINHO DOS SANTOS, JAQUELINE DELA MARTA FERREIRA, LUCAS GUEDES DELA MARTA, YORRANA RODRIGUES LEMES,** face à decisão proferida pelo Juiz da 2ª Vara Cível da Comarca de Caldas Novas, *Dr. Élios Mattos de Albuquerque Filho*.

Eis o teor da deliberação vituperada:

> "(...)
>
> 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.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 30/08/2024 16:43:18
Assinado por DESEMBARGADOR WILSON SAFATLE FAIAD
Localizar pelo código: 109687675432563873802344721, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 1.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
10ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 30/08/2024 18:03:43

> 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".

Insurreta, a parte ré interpõe o presente agravo de instrumento (movimentação nº 1) em cujas razões defende a reforma do decreto judicial agravado.

Informa 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".

Aduz que ", a referida Convenção é soberana e tem força de Lei nos limites do Condomínio, de modo que nenhum condômino pode, individualmente, ou através procurador ou de grupo paralelo minoritário, tomar atitudes contrárias às normas contidas na referida convenção – como criar um "pool paralelo".

Defende que "No mesmo sentido, a Lei Complementar Municipal nº 99/2017, do Município de Caldas Novas3 , regulamenta assuntos de interesse local relativamente à atividade da exploração de unidades condominiais em caráter remunerado no âmbito do referido Município, estabelecendo, dentre outros requisitos, a obrigatoriedade de observância da Lei Federal nº 11.771/2008 e a "previsão expressa de autorização na Convenção do Condomínio" para que seja praticado o "pool paralelo", o que simplesmente não existe neste caso".

Prequestiona a matéria debatida.

Pugna pela antecipação dos efeitos da tutela recursal, a fim de "autorizar 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".

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 30/08/2024 16:43:18
Assinado por DESEMBARGADOR WILSON SAFATLE FAIAD
Localizar pelo código: 109687675432563873802344721, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 1.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
10ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 30/08/2024 18:03:43

Recolhimento das custas comprovado na movimentação 01.

É o sucinto relatório. **Decido.**

Vislumbro a presença dos requisitos de admissibilidade do recurso, bem como a possibilidade de seu recebimento na modalidade de instrumento.

Demonstrados tais pressupostos, analiso o pedido de antecipação da tutela recursal formulado pela parte agravante.

À luz do que dispõe o artigo 1.019, inciso I, do Código de Processo Civil, o relator poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso de Agravo de Instrumento, ou deferir, em sede de antecipação de tutela (efeito ativo), total ou parcialmente, a pretensão recursal, comunicando ao juiz sua decisão.

Obtempero, contudo, que com relação ao deferimento ou indeferimento de medidas liminares, deverá o julgador, mediante cognição sumária das provas previamente constituídas pela parte, apreciar apenas a viabilidade de concessão ou não da medida de acordo com os requisitos autorizadores para tal fim, não se fazendo um prévio julgamento do mérito recursal ou da ação, pois tal será analisado somente em ocasião oportuna.

Assim, para que haja a atribuição de efeito suspensivo ou a antecipação da tutela recursal, faz-se necessária a existência de dano potencial, ou seja, do risco que corre o processo principal de não ser útil ao interesse demonstrado pela parte, bem como da plausibilidade do direito substancial invocado pela parte agravante.

Nesse prospecto, e em primeira análise, em juízo de cognição sumária, não exauriente, próprio do presente estágio processual, visualizo a probabilidade de provimento recursal porquanto o colendo STJ já manifestou acerca do tema “a convenção condominial institui obrigatoriamente o pool hoteleiro e estipula que apenas uma sociedade empresária realize a gestão dos apart-hotéis, não admitindo o ingresso de outras empresas para a formação do chamado pool paralelo”. REsp 1.993.893/SP.

ANTE O EXPOSTO, presentes os requisitos legais, **concedo** a atribuição de **efeito suspensivo** ao recurso em exame, sobrestando os efeitos da decisão agravada, até o julgamento do mérito recursal.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 30/08/2024 16:43:18
Assinado por DESEMBARGADOR WILSON SAFATLE FAIAD
Localizar pelo código: 109687675432563873802344721, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 1.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
10ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 30/08/2024 18:03:43

Comunique-se o teor da presente decisão ao douto Juízo de origem.

Determino a intimação da parte agravada para apresentar resposta, no prazo de 15 (quinze) dias, facultando-lhe juntar a documentação que entender necessária ao julgamento do recurso, nos moldes do artigo 1.019, inciso II, do Código de Processo Civil.

Cumpra-se. Intime-se.

**Desembargador WILSON SAFALTE FAIAD**

Relator

(Datado e assinado digitalmente, conforme os artigos 10 e 24 da Resolução n. 59/2016 do TJGO)

(W11)

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 30/08/2024 16:43:18
Assinado por DESEMBARGADOR WILSON SAFATLE FAIAD
Localizar pelo código: 109687675432563873802344721, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 1.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
10ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 30/08/2024 18:03:43

Av. Assis Chateaubriand Nº 195 Setor Oeste CEP:74130-011 Fone: (62) 3216-2000

Email gab.wsfaiad@tjgo.jus.br

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 30/08/2024 16:43:18
Assinado por DESEMBARGADOR WILSON SAFATLE FAIAD
Localizar pelo código: 109687675432563873802344721, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 1.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
10ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 30/08/2024 18:03:43

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 30/08/2024 16:43:18
Assinado por DESEMBARGADOR WILSON SAFATLE FAIAD
Localizar pelo código: 109687675432563873802344721, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p