Valor: R$ 1.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
1ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: PAULO CEZAR BARBOSA LOPES - Data: 30/08/2024 20:52:06

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 30/08/2024 19:35:19
Assinado por ATILA NAVES AMARAL
Localizar pelo código: 109087605432563873802356162, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 1.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
1ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: PAULO CEZAR BARBOSA LOPES - Data: 30/08/2024 20:52:06

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5811378-91.2024.8.09.0024

COMARCA DE CALDAS NOVAS

AGRAVANTES : RIVEIRA PARK THERMAS FLAT SERVICE, WAM RIVIERA ADMINISTRACAO HOTELEIRA LTDA. e WAM HOTÉIS LTDA.

AGRAVADOS : ALOMA DOS SANTOS MENEZES SILVA, ANDREIA CHOCA DA SILVEIRA LIMA, DALZIR VITORIA, KATIA APARECIDA MATTOS, HERICA NUNES COSTA, JUCELANA MARTINS RIBEIRO, JOSÉ ANTÔNIO SANTOS, GILSON JOSÉ TEIXEIRA, JOSÉ EVANGELISTA DE ARAÚJO

RELATOR : DESEMBARGADOR ÁTILA NAVES AMARAL

DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento, interposto por RIVEIRA PARK THERMAS FLAT SERVICE e outros contra a decisão proferida nos autos de origem n. 5801852-03.2024.8.09.0024, mov. 06, pelo Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da comarca de Caldas Novas, Dr. Élios Mattos de Albuquerque Filho, na Fase de Cumprimento da Sentença na *ação revisional. de cláusulas contratuais, cumulada com a consignação em pagamento, e antecipação de tultela,* proposta pela agravante em desfavor dos agravados ALOMA DOS SANTOS MENEZES SILVA e outros.

O Juiz singular decidiu nos seguintes termos, mov. 06 – autos de origem:

> "*(...)Intime-se a parte autora para acostar cópia da guia sobre a qual afirma o pagamento, haja vista que a guia vinculada ao presente feito se encontra em situação "pendente de pagamento". Após, determino à Escrivania que realize a vinculação da guia respectiva nestes autos ou, na impossibilidade de fazer a sobredita vinculação, justificá-la. Por outro lado, embora o pagamento das custas processuais constitua efetiva condição de procedibilidade, por medida de celeridade e economia processual, passo à apreciação do pedido formulado em sede de tutela de urgência. Para a concessão da tutela antecipada de urgência, que é a pleiteada no caso dos autos, faz-se necessária a demonstração da probabilidade do direito alegado e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (artigo 300, caput), e desde que não haja perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão (§3º). Portanto, cumulativamente ao argumento da existência do direito a ser satisfeito até*

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 30/08/2024 19:35:19
Assinado por ATILA NAVES AMARAL
Localizar pelo código: 109087605432563873802356162, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 1.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
1ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: PAULO CEZAR BARBOSA LOPES - Data: 30/08/2024 20:52:06

*decisão final, incumbe ao autor comprovar também existir ameaça ou lesão à sua pretensão em virtude da demora da tramitação do processo (dano ou risco de ineficácia do processo).Transpondo tais lições, no caso concreto, entendo pela concessão da tutela de urgência perseguida. A parte autora pretende, em sede de tutela antecipada, a autorização para exercer a propriedade plena da unidade imobiliária no Riveira Park Hotel, com o direito à locação direta com fim comercial e sem intervenção da administradora do sistema "pool". Nesse sentido, entendo presente, ainda que forma perfunctória, a probabilidade do direito invocado. 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. 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*

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 30/08/2024 19:35:19
Assinado por ATILA NAVES AMARAL
Localizar pelo código: 109087605432563873802356162, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 1.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
1ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: PAULO CEZAR BARBOSA LOPES - Data: 30/08/2024 20:52:06

> *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.*
>
> *(...)"*

Em suas razões recursais, as agravantes alegam que *"... os Agravados almejam (com a chancela do Juízo de Primeiro Grau, d.v., induzido a erro pelos Agravados) é comercializar, diretamente ou por meio de terceiros, diárias de hospedagens de unidade hoteleira no Condomínio Agravante, em afronta literal e expressa à vontade coletiva dos condôminos manifestada no Artigo 8º da Convenção Condominial, **prática ilícita** que se convencionou chamar, no mercado hoteleiro, de "**pool paralelo**" ..."*

Pontua que nos termos da Convenção Condominial, a administração hoteleira do Condomínio é exercida com exclusividade por sua Administradora, devidamente contratada pelo Condomínio (ou seja, contratada de maneira conjunta por todos os proprietários do Condomínio) mediante eleição em Assembleia Geral Ordinária.

Asseveram que *"... a fim de dar mais eficácia à proibição da prática clandestina, perniciosa e ilícita do "pool paralelo", as Agravantes atualizaram o Termo de Autorização de Hospedagem anteriormente utilizado (**doc. 02** – Antigo Termo de Autorização de Hospedagem) (**doc. 03** – Novo Termo de Autorização de Hospedagem), pois verificou-se, sobretudo após o incidente recente em que um hóspede do pool paralelo tentou assassinar segurança do Condomínio (**doc. 04** – Incidente de Hóspede do Pool Paralelo), que tal Termo era **desvirtuado** por determinados condôminos infratores, a fim de que, com uma nova redação, fosse possível evitar mais eficazmente a prática do "pool paralelo"..."*

Colacionam seus substratos jurídicos.

Requer o conhecimento e provimento do agravo de instrumento para: - 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

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 30/08/2024 19:35:19
Assinado por ATILA NAVES AMARAL
Localizar pelo código: 109087605432563873802356162, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 1.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
1ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: PAULO CEZAR BARBOSA LOPES - Data: 30/08/2024 20:52:06

recentemente realizado; - 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.

Requer ainda a concessão de efeito suspensivo/ativo.

Preparo visto.

É o relatório. Decido.

Estabelece o art. 1.019, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 que o relator "*poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso ou deferir, em antecipação de tutela, total ou parcial da pretensão recursal*" quando verificar que a decisão atacada possa causar imediato gravame de difícil ou impossível reparação, de tal sorte que não se possa esperar que a pretensão recursal seja exercida e examinada em momento posterior.

Nos termos do art. 300, do CPC/2015, a tutela de urgência antecipatória será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito *(fumus boni iuris)* e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (*periculum in mora*), e quando não houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

Desse modo, para que se possa conceder o efeito suspensivo/ativo, mister se verificar a presença concomitante dos requisitos necessários ao deferimento de qualquer tutela provisória, quais sejam, a probabilidade de provimento do recurso e o risco de dano grave ou de difícil reparação.

Destarte, neste agravo de instrumento, no momento de cognição sumária e superficial, e verificando os documentos que acompanharam as razões recursais, identifico elementos aptos a evidenciarem a presença concomitante dos pressupostos legais autorizadores da suspensão/ativo, eis que, a priori, salvo melhor juízo, verificada a probabilidade do direito, face a Convenção Condominial.

Sobre o tema, vejamos:

"RECURSO ESPECIAL. POOL HOTELEIRO. CONVENÇÃO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 30/08/2024 19:35:19
Assinado por ATILA NAVES AMARAL
Localizar pelo código: 109087605432563873802356162, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 1.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
1ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: PAULO CEZAR BARBOSA LOPES - Data: 30/08/2024 20:52:06

CONDOMINIAL. NULIDADE. ART. 1.228, § 1º, CC/2002. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA. DENÚNCIA. INVALIDADE. NORMA DE NATUREZA COLETIVA. INTERESSE DOS CONDÔMINOS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. VALOR DA CAUSA. BASE DE CÁLCULO. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Cinge-se a controvérsia a definir: (i) a validade da denúncia do contrato de administração hoteleira feito por titular de unidade imobiliária, diante da norma condominial que prevê a utilização do imóvel em sistema de pool hoteleiro, e (ii) a fixação de honorários advocatícios. 3. A falta de prequestionamento de matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento. 4. O pool hoteleiro corresponde à associação de titulares de unidades imobiliárias que, em conjunto com uma empresa de administração hoteleira, disponibiliza os apart-hotéis para locação a terceiros. 5. Na formação do pool hoteleiro, há a constituição de Sociedade em Conta de Participação, na qual a empresa responsável pela administração e gestão hoteleira figura como sócia ostensiva e os titulares das unidades autônomas como sócios participantes, além de diversos contratos coligados. 6. Na hipótese, 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. 7. A deliberação acerca da administração imobiliária possui natureza coletiva, refletindo o interesse da maioria dos condôminos retratado em convenção, sendo inválida a denúncia do contrato feito por titular de apartamentos. (...)”

(STJ - REsp: 1993893 SP 2018/0320491-6, Data de Julgamento: 23/08/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 26/08/2022)

"EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. LIMINAR INDEFERIDA NA ORIGEM. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. PROBABILIDADE DO DIREITO E PERIGO DE DANO OU RISCO AO RESULTADO ÚTIL DO PROCESSO NÃO VISUALIZADOS. LOCAÇÃO PARA TEMPORADA POR MEIO DE APLICATIVOS. VEDAÇÃO PELA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO EDITALÍCIO. APARTAMENTO DE NATUREZA ESPECIAL (HOTEL-RESIDENCE). EXCLUSIVIDADE DA EMPRESA OPERADORA. VALIDADE. REQUISITOS LEGAIS NÃO PREENCHIDOS.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 30/08/2024 19:35:19
Assinado por ATILA NAVES AMARAL
Localizar pelo código: 109087605432563873802356162, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 1.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
1ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: PAULO CEZAR BARBOSA LOPES - Data: 30/08/2024 20:52:06

> DECISÃO MANTIDA. 1. A tutela de urgência será concedida se observados, concomitantemente, os requisitos do artigo 300, caput, do Código de Processo Civil, quais sejam, a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. 2. 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. 3. O empreendimento possui regras para não prejudicar o bom funcionamento do condomínio com normas específicas para os proprietários e a empresa operadora do pool (hotel), inclusive a vedação pelos condôminos de constituição de um pool paralelo. 4. A probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo não foram devidamente preenchidos pelo agravante, impositivo a manutenção da decisão agravada. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO MAS DESPROVIDO."
>
> (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5491340-21.2022.8.09.0051, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR SEBASTIÃO LUIZ FLEURY, 7ª Câmara Cível, julgado em 08/11/2022, DJe de 08/11/2022)

Ademais presente o risco de dano a coletividade, mantendo-se a contratação direta.

Assim, DEFIRO a concessão de efeito suspensivo.

Intimem-se.

Intimem-se os agravados, para resposta, no prazo de 15 (quinze) dias.

Notifique-se o juízo de origem.

Desembargador ÁTILA NAVES AMARAL

RELATOR

(Datado e assinado conforme Resolução nº 59/2016)

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 30/08/2024 19:35:19
Assinado por ATILA NAVES AMARAL
Localizar pelo código: 109087605432563873802356162, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p