



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo**

Registro: 2019.0000327782

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2026047-16.2019.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante X LTDA., é agravado Y.

ACORDAM, em 34^a 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 Exmos. Desembargadores NESTOR DUARTE (Presidente) e CRISTINA ZUCCHI.

São Paulo, 29 de abril de 2019.

**L. G. COSTA WAGNER RELATOR Assinatura
Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo**

Agravo de Instrumento nº 2026047-16.2019.8.26.0000

Agravante: X LTDA.

Agravado: Y

Interessado: Condomínio Edifício Major Sertório

Comarca: São Paulo

Voto nº 6.437

Agravo de instrumento. Direito de vizinhança. Prescrição. Exploração continuada de imóvel para fins comerciais contra convenção interna do condomínio que, segundo o agravante, teria exclusiva destinação residencial. Prescrição que não se opera diante da ação continuada do agravante, que se estende até o presente. Danos que seriam de natureza continuada, o que impede que o prazo prescricional flua enquanto durarem.
RECURSO DESPROVIDO

I – Relatório

Cuida-se de insurgência da agravante contra decisão que afastou a arguição de prescrição, tendo-se, nas razões, requerido a antecipação de tutela, que restou indeferida nos termos da decisão abaixo transcrita:

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida em ação cominatória cumulada com indenização de danos materiais e morais de nº 1073972-50.2018.8.26.0100, em trâmite perante a 12ª Vara Cível do Foro Central da Capital.

A agravante se insurge contra o afastamento da tese de prescrição arguida em sua defesa, insistindo, nas razões recursais, que a utilização da unidade para fins comerciais data da década de noventa, tendo inequivocamente se operado a prescrição em seu favor, pelo que requer a liminar para reconhecimento imediato da prescrição, bem como para que, subsidiariamente, no enfrentamento do mérito do recurso, se reconheça a *suppressio* configurada pelo fato de que o agravado aceitou, ao longo do tempo, a situação do imóvel que agora é inquinada de violadora da convenção do condomínio.

Em juízo de cognição sumária própria deste momento, não se vislumbra plausibilidade do direito invocado nem risco de dano irreversível.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

O Juízo agravado assentou no *decisum* seu entendimento de que, no caso, a exploração de um imóvel para atividade comercial, quando o autor alega destinação exclusiva para fins residenciais, se alonga no tempo e de forma continuada, de modo que, diante disso, não há que se falar em prescrição, o que, pelo menos em tese, parece sustentável.

Pelo exposto, com fulcro no art. 1.019, I do CPC, **INDEFIRO** a antecipação dos efeitos da tutela recursal.

Recurso respondido às fls. 355/363.

É a síntese do necessário.

II - Fundamentos

O recurso não merece prosperar.

O agravante alega que, desde 1990, explora atividade comercial no imóvel que o condômino agravado alega ter exclusiva destinação residencial, e que, portanto, tendo o agravado se quedado inerte ao longo do tempo, ter-se-ia operado a prescrição.

Aduz, ainda, o agravante, que o comportamento atual do agravado de deduzir em juízo os pleitos contidos na inicial é incompatível com a letargia que se verifica de sua parte ao longo do tempo, o que configuraria a *suppressio*.

Em razão disso, uma vez superada a questão da prescrição, deveria o recurso ser provido pelo menos para se reconhecer a perda de direito de ação por força a incidência daquele instituto.

Entretanto, no caso em tela não se está diante de fato insulado em passado distante, sem reiteração da prática que o agravado inquina de violadora da convenção interna do condomínio.

Ao contrário, tal prática do agravado é de caráter continuado e permanente, o que, em tese, tem o condão de gerar os danos alegados de forma continuada, o que, por razões lógicas, afasta a ideia de letargia da parte que pudesse



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

ensejar o reconhecimento da prescrição em seu desfavor.

Portanto, imponível que se reconheça que o problema que motiva o agravado para a ação é presente, renovando-se continuamente, eis que se reitera diariamente com a alegada e indevida utilização de imóvel residencial para fins comerciais.

É nesse sentido que tem decidido o Superior Tribunal de Justiça, conforme ementas abaixo transcritas:

“Porém, o termo a quo nasce a cada dia em que o direito é violado. Assim, se a violação do direito é continuada, de tal forma que os atos se sucedam em sequência, a prescrição ocorre do último deles.” (AgRg no AREsp nº 661.692/RJ, Terceira Turma, Relator: Ministro Moura Ribeiro, j. em 27.06.17, DJe de 04.08.17, v.u)

“PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO.

AUSENTE. SÚMULA 284/STF. VIOLAÇÃO DO DIREITO DE VIZINHANÇA. ABANDONO DE TERRENO CONTÍGUO À RESIDÊNCIA DA AUTORA UTILIZADO POR TRANSEUNTES COMO LOCAL PARA CONSUMO DE DROGAS, DEPÓSITO DE LIXO E COMO 'BANHEIRO PÚBLICO'. PRETENSÃO COMPENSATÓRIA. DANOS MORAIS. PREScriÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. DANOS CONTÍNUOS E PERMANENTES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. 1. Ação ajuizada em 08/07/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 26/08/2016. Julgamento: CPC/73. 2. O propósito recursal é definir se está prescrito o direito da recorrida de ajuizar ação buscando a compensação de danos morais eventualmente sofridos, decorrentes de suposta violação ao direito de vizinhança por parte da recorrente. 3. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pela recorrente em suas razões recursais impede o conhecimento do recurso especial. 4. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência implica o não conhecimento do recurso quanto ao tema. 5. **Os danos experimentados pela recorrida são de natureza contínua e permanente, de forma que a ação reparatória ou compensatória pode ser ajuizada enquanto perdurar o dano.** 6. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas. 7. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.” (REsp nº 1.659.500/RJ,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo**

4

Terceira Turma, Relatora: Ministra Nancy Andrighi, j. em 19.10.17, DJe de 30.10.17, v. u., negritos inexistentes no original)
(*grifos nossos*)

Era de rigor, portanto, que o MM. Juízo *a quo* rechaçasse a pretensão da agravante de ver reconhecida a prescrição no caso em tela.

Quanto à tese de ocorrência de *supressio*, a matéria deverá ser decidida em primeiro grau, sob pena de supressão de instância.

III - Conclusão

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

L. G. Costa Wagner

Relator



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo**

5