



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2024.0001274891

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2252014-06.2024.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que é agravante CLEBER TADEU GAZOLI (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado CONDOMÍNIO BURITI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO PROVIDO. V.U.***, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de dezembro de 2024.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 32.770
AGRAVO N° : 2252014-06.2024.8.26.0000
COMARCA : SOROCABA — 2ª VARA CÍVEL
AGRAVANTE : CLÉBER TADEU GAZOLI
AGRAVADO : CONDOMÍNIO BURITI
JUÍZA : ALESSANDRA LAPERUTA NASCIMENTO ALVES DE
MOURA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. “Ação Anulatória de Assembleia Condominial”. Autor que alega a convocação dos condôminos para Assembleia Geral Extraordinária visando à destituição do Síndico, mas com “quorum” inferior ao exigido para essa providência. DECISÃO que indeferiu o pedido de tutela de urgência para suspender os efeitos da Assembleia Condominial. INCONFORMISMO deduzido no Recurso. EXAME: configuração de elementos que evidenciam a existência de perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. Aplicação do artigo 300 do Código de Processo Civil. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da “*Ação Anulatória de Assembleia Condominial*”, que o agravante move contra o Condomínio agravado, proferida pela MMª. Juíza “*a quo*” nas fls. 60/61 dos autos principais.

Argumenta o agravante, em resumo, que foi convocada Assembleia Geral Extraordinária para deliberar sobre a destituição do Síndico, mas que diversos condôminos informaram que não haviam sido devidamente comunicados quanto à data da Assembleia; o Condomínio possui cento e sessenta (160) unidades condominiais, mas apenas dezoito (18) condôminos compareceram à

Assembleia; a Convenção Condominial reconheceu a necessidade de maioria absoluta dos condôminos para a deliberação da destituição do Síndico; seis (6) condôminos outorgaram procuração a terceiro para comparecer na Assembleia, mas não comprovaram firma reconhecida em Cartório, conforme exigido pela Convenção Condominial; estão presentes os requisitos previstos no artigo 300 do Código de Processo Civil (fls. 1/11).

Recebido o Recurso sem o efeito suspensivo (fl. 99), o prazo para contraminuta fluiu em silêncio (fl. 103).

É o relatório.

Conforme já relatado, cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da “*Ação Anulatória de Assembleia Condominial*”, que o agravante move contra o Condomínio agravado, proferida pela MM^a. Juíza “*a quo*” nos termos seguintes:

“Vistos. 1) Tendo em vista o expresse requerimento e a declaração apresentada, concedo a parte autora os benefícios da Justiça Gratuita, nos termos do artigo 98, caput, do Código de Processo Civil. Anote-se. 2) Trata-se de ação declaratória de nulidade/anulação de assembleia geral extraordinária condominial, na qual requer o autor, liminarmente, sejam suspensos os efeitos jurídicos da assembleia geral extraordinária condominial realizada no dia 30.06.2024, mantendo-se os efeitos da assembleia ocorrida anteriormente (06/07/2023). É o relatório. Decido. O pedido de tutela não comporta acolhimento. A prova documental carreada à inicia demonstra ter havido assembleia geral extraordinária para analisar possibilidade de renúncia espontânea ou destituição do síndico (autor), tendo sido aprovada sua destituição por maioria de votos dos presentes (fls.

40/59). *Aparentemente, houve convocação dessa assembleia por 1/4 de moradores, lista de presença e aprovação assemblear por maioria absoluta dos presentes. Nesse momento, não há prova segura indicativa de que não houve fixação do edital de convocação dessa assembleia nas áreas comuns do condomínio ou envio de carta com AR aos condôminos. A convenção condominial apresentada aos autos não proíbe expressamente a convocação por meio eletrônico, observando-se que o Código Civil a permite, nos termos do art. 1.354-A. Não há prova documental indicativa do número total de condôminos, o que impede a análise da legitimidade do quórum de aprovação assemblear. De toda forma, o Superior Tribunal de Justiça já decidiu que o quórum de aprovação de destituição de síndico é a maioria dos presentes em assembleia, por ocasião da análise do art. 1349 do Código Civil (AgInt nos EDcl no AREsp 1519125 RJ 2019/0164032-7). Assim e considerando ter a destituição do autor como síndico do condomínio ocorrido há quase 1 mês (30.06.2024), impõe-se apreciar a questão com maior cautela, sob o crivo do contraditório, a fim de evitar insegurança jurídica ou prejuízo aos condôminos de uma forma geral. 3) Diante das especificidades da causa e de modo a adequar o rito processual às necessidades do conflito, deixo para momento oportuno a análise da conveniência da audiência de conciliação. (CPC, art. 139, VI e Enunciado n. 35 da ENFAM). Vale lembrar ainda, que deve ser prestigiado o direito fundamental constitucional à duração razoável do processo e dos meios que garantam sua celeridade de tramitação (art. 5º, LXXVIII da CF). Cite-se e intime-se a parte ré, através de carta AR, para contestar o feito no prazo de 15 (quinze) dias úteis. A ausência de contestação implicará revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial. A presente citação é acompanhada de senha para acesso ao processo digital, que contém a íntegra da petição inicial e dos documentos. Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º do CPC fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 do CPC. Servirá a presente decisão como mandado. Intimem-se.” (“sic”, fls. 60/61 dos autos principais).*

Embora o entendimento da MMª. Juíza “a quo”, a r. decisão agravada merece reparo.

Impõe-se observar que em sede de Agravo de Instrumento interposto contra decisão que indefere pedido de tutela de urgência, cabe tão somente o exame dos requisitos ensejadores da medida, sob pena de violação ao princípio do duplo grau de jurisdição.

A propósito, o artigo 300 do Código de Processo Civil possibilita ao Magistrado, a requerimento da parte, antecipar total ou parcialmente os efeitos da tutela pretendida, mas desde que existam elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

No caso, consta do Artigo 23, da Convenção Condominial, que “... *O Síndico poderá ser destituído pelo voto da maioria absoluta dos condôminos, em Assembleia Geral Extraordinária para esse fim especialmente convocada, conforme Artigos 28 e 29*” (“sic”, fl. 27 dos autos principais).

E o Artigo 33 da mesma Convenção Condominial estabelece que: “... *Os proprietários poderão fazer-se representar nas reuniões por procuradores com poderes gerais e bastantes para legalmente praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento da procuração ter firmas reconhecidas e ser apresentado no início da Assembleia*” (“sic”, fl. 30 dos autos principais).

Não obstante, embora o Condomínio seja constituído por cento e sessenta (160) unidades autônomas (fl. 19 dos

autos principais), consta da Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada no dia 30 de junho de 2024, tão somente a assinatura em lista de presença de dezoito (18) condôminos (fl. 41 dos autos principais), observando-se ainda a outorga de procuração por cinco (5) dos dezoito (18) condôminos, mas sem a comprovação de firma reconhecida em Cartório (fl. 46 dos autos principais).

Assim, considerando a não observância do procedimento previsto na Convenção Condominial para a destituição do Síndico, era mesmo de rigor a concessão da medida de urgência para a suspensão dos efeitos da Assembleia Geral Extraordinária.

Cumpre ressaltar que a medida não constitui perigo de irreversibilidade, mormente considerando a possibilidade de revogação no tocante, em atenção ao poder-dever geral de cautela (v. artigo 300 do Código de Processo Civil).

A propósito, eis a Jurisprudência:

2318323-43.2023.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Condomínio em Edifício

Relator(a): Dario Gayoso

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 14/05/2024

Data de publicação: 14/05/2024

Ementa: AGRADO DE INSTRUMENTO. Ação de anulação de assembleia condominial. Respeitável decisão que deferiu tutela de urgência para suspender os efeitos de Assembleia Geral Extraordinária. Inconformismo do condomínio requerido. Busca a revogação da tutela de urgência. Demonstração de elementos que evidenciam a probabilidade do direito e o perigo de dano. Presença dos requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil que legitima o deferimento. AGRADO DESPROVIDO.

2179522-16.2024.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Mandato

Relator(a): Adilson de Araujo

Comarca: Campinas

Órgão julgador: 31ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 10/07/2024

Data de publicação: 10/07/2024

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA PARA DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO, SUBSÍNDICO E CONSELHO FISCAL. INDÍCIOS DE AUSÊNCIA DE QUÓRUM MÍNIMO PARA A CONVOCAÇÃO. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA DEFERIDA PARA SUSPENDER SUA REALIZAÇÃO. PRESENÇA DOS REQUISITOS DO ART. 300 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (CPC). RECURSO IMPROVIDO. Para obter a tutela provisória de urgência, deve o autor apresentar elementos que evidenciem a probabilidade do direito alegado (fumus boni juris) e, cumulativamente, o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (periculum in mora). No caso, presentes os requisitos cumulativos exigidos pelo art. 300 do CPC, as circunstâncias do caso recomendam a manutenção da decisão agravada pela qual foi deferida a suspensão da convocação da AGE para destituição do síndico, subsíndico, e Conselho Fiscal.

Impõe-se, pois, o acolhimento do Recurso para determinar a suspensão dos efeitos da Assembleia Geral Extraordinária.

Diante do exposto, dá-se provimento ao Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora