



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000281976

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2082756-61.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BERNARDO DURAN CAMIZA, é agravado CONDOMÍNIO NEW AGE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), CLAUDIA MENGE E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 25 de março de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO

Processo no. 2082756-61.2025

Comarca: São Paulo – Foro Regional de Santo Amaro – 15ª Vara Cível

Agravante: Bernardo Duran Camiza

Agravado: Condomínio New Age

Voto no. 23.489

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de Anulação da convocação de Assembleia Extraordinária - Decisão que indeferiu a tutela de urgência pleiteada pelo autor, que pretende a suspensão da convocação de Assembleia Extraordinária, sob o argumento de que o edital encontra-se eivado de vícios - Insurgência - Não acolhimento - Ausência de situação excepcional de urgência que autorize a concessão da medida antecipatória sem a ouvida da parte contrária - Necessidade de regular instrução - Réu que nem sequer foi citado - Circunstâncias do caso concreto que não justificavam o deferimento da medida, “inaudita altera parte” - Necessidade de melhor apuração dos fatos por meio da instauração do contraditório e regular instrução - Decisão mantida - Recurso desprovido.

Cuida-se de agravo de instrumento, interposto contra a decisão de fls. 156/157, na origem, que, em ação de Ação de Anulação de Convocação de Assembleia Geral Extraordinária, ajuizada pelo ora agravante, indeferiu a tutela de urgência por ele pleiteada.

Alega o agravante que “é condômino do Condomínio Agravado há seis anos e, entre 07/02/2023 e 30/04/2024, foi membro efetivo do Conselho Consultivo do prédio. Ao longo dos últimos dois anos, a gestão do Condomínio Agravado passou por diversas turbulências. Em janeiro de 2023, robusta movimentação dos moradores cansados dos desmandos da síndica profissional Sra. Juliana Moreira da Silva culminou na renúncia desta e, desde então, uma sucessão de síndicos, subsíndicos e conselheiros passaram pelo Corpo Diretivo, muitos deles renunciando aos

respectivos cargos quando confrontados com a obrigação de respeito e estrita obediência às normas condominiais.” Informa que “permaneceu como conselheiro efetivo por catorze meses, auxiliando e fiscalizando a gestão do prédio durante o mandato de dois síndicos”, entre fevereiro de 2023 e abril de 2024. Aduz que, “Em 13/05/2024, a massa condominial elegeu para o cargo de síndico, com mandato de dois anos, a empresa de sindicatura Simcon Simplifica Consultoria e Gestão de Condomínios Ltda., representada por seus dois sócios, Srs. Fábio Antunes e Queli Cristina Pereira Carvalhais”, e que, em 13/03/2025, “o Agravante e os demais condôminos foram surpreendidos com a divulgação, pela Simcon, de edital de convocação de AGE a ser realizada em 24/03/2025”, o qual está eivado de nulidades “que demandam retificação e, por cautela, a suspensão da realização da indigitada AGE até que saneadas as irregularidades”, razão pela qual ajuizou a ação de origem visando, em sede liminar, a suspensão da convocação e, no mérito, a anulação do edital de convocação irregular. O D. Juízo de piso, contudo, indeferiu o pleito de concessão da tutela de urgência. No entanto, a r. decisão deve ser reformada, “a fim de se conceder a tutela de urgência pleiteada, haja vista demonstrados a verossimilhança das alegações do Agravante e o risco da demora do processo, tudo de modo a determinar-se, imediatamente e inaudita altera pars, a suspensão da convocação da AGE designada para o dia 24/03/2025. Ad argumentandum, caso V. Exas. assim entendam pertinente, a tutela de urgência pode ser concedida para determinar-se, inaudita altera pars, a exclusão de todos os itens constantes do edital de convocação à exceção do item 03, limitando-se a AGE designada para o dia 24/03/2025 exclusivamente a essa matéria (eleição de síndico), determinando-se, ainda, seja garantido aos condôminos o direito de apresentarem procurações até o horário de início da assembleia.” Sustenta que “Os argumentos esposados nas presentes razões são extremamente relevantes, ressaltando-se que as nulidades exsurgem manifestas. Está o Condomínio Agravado, por meio do indigitado edital de convocação, a limitar o direito dos condôminos de nomear procurador para a assembleia depois do dia 21/03/2025, está a impor a eleição de conselheiro efetivo quando já há ocupante desse cargo, está a omitir a indispensável eleição de subsíndico, e está a ferir os direitos do Agravante e demais moradores ao impor a todo custo a deliberação sobre as contas do período de fevereiro de 2023 a maio de

2024 sem possibilitar que os envolvidos possam prestar seus esclarecimentos. Presentes, assim, o *fumus boni juris* e o *periculum in mora*, requer o Agravante, com fulcro no art. 1.019, I, do CPC, a concessão de tutela antecipada recursal, para determinar-se, imediatamente e *inaudita altera pars*, a suspensão da convocação da AGE designada para o dia 24/03/2025, ou *ad argumentandum*, seja determinado, *inaudita altera pars*, a exclusão de todos os itens constantes do edital de convocação à exceção do item 03, limitando-se a AGE designada para o dia 24/03/2025 exclusivamente a essa matéria (eleição de síndico), determinando-se, ainda, seja garantido aos condôminos o direito de apresentarem procurações até o horário de início da assembleia.”

É o relatório.

Desnecessária a intimação da parte contrária, ante a ausência de prejuízo.

Não há como acolher a pretensão recursal.

O artigo 300, do Código de Processo Civil, estabelece que “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” e, em que pesem os argumentos apresentados, o agravante não demonstrou a existência de situação excepcional que autorize o deferimento da medida antecipatória pretendida.

A concessão de liminar “*inaudita altera parte*”, tem caráter excepcional, só devendo ser deferida em casos de extrema urgência, quando não há tempo hábil para ouvir a parte contrária, ou quando dessa ouvida pode resultar a ineficácia da medida. Nenhuma dessas situações está presente. O réu nem sequer foi citado, e não pode contrapor-se aos fatos narrados na inicial.

Cumprе ressaltar que a decisão aqui emanada está restrita ao cabimento ou não da tutela provisória de urgência pleiteada, nos termos do artigo supracitado, e deve, portanto, se restringir apenas à existência, ou não, dos requisitos para a concessão da medida de urgência.

Na hipótese dos autos, não há elementos de convicção suficientes, por ora, em

sede de cognição sumária, em análise ainda perfunctória, que autorizem a concessão da liminar, sem a ouvida da parte contrária.

Tal como se deu em primeiro grau, neste momento inicial e de conhecimento precário, a análise da pretensão recursal há de se restringir à existência ou não dos requisitos previstos no art. 300 do Código de Processo Civil para o deferimento da tutela de urgência, assim, a probabilidade do direito e o perigo de dano de difícil reparação, sob pena de antecipar-se a apreciação do mérito do litígio.

Como ponderou o D. magistrado de primeiro grau: “O requerente sequer aponta que esclarecimentos pretendia prestar, e não é possível nem mesmo compreender sua insurgência. Note-se que o fato de não constar expressamente no Edital que "poderão ser prestados esclarecimentos" não impede que o requerente tome a palavra durante a Assembleia e manifeste seus esclarecimentos. A suposta ausência de previsão para eleição de subsíndico também não invalida o Edital. Isso porque vigorará o que rege a lei maior do Condomínio, qual seja, o regimento interno, não sendo necessário que o Edital esgote a regulamentação em seu próprio texto.”

As questões aventadas pelo agravante, deverão ser mais bem apuradas e mais profundamente analisadas, no curso do processo, sendo prudente aguardar a formação do contraditório e a regular instrução processual, considerando-se, ademais, que as questões se referem ao mérito da discussão e devem ser apreciadas nos autos principais, após o contraditório, não se justificando, ao menos por ora, a concessão da medida pleiteada.

Na hipótese dos autos, não se vislumbra perigo de dano ou receio da ineficácia do provimento final para conceder a antecipação da tutela ao agravante, vez que ausente emergência que recomende a antecipação da tutela.

Nesse sentido, já decidiu esta E. 32ª Câmara:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Ação anulatória de edital de assembleia condominial. Indeferimento da liminar suspensão de assembleia. Insurgência da autora. - Tutela de urgência. Não cabimento. Ausentes os requisitos autorizadores do deferimento da medida. Direito invocado destituído de

probabilidade. Recomendável aguardar a formação do contraditório e a regular instrução processual para melhor elucidação do caso. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO.” (Agravado de Instrumento 2076985-39.2024.8.26.0000; Relator(a): Claudia Menge; Comarca: Osasco; Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 10/04/2024; Data de publicação: 10/04/2024)

“TUTELA DE URGÊNCIA – Denegação – Não se identifica, em cognição sumária, a presença dos requisitos legais necessários à concessão da tutela de urgência pleiteada – Decisão mantida – Recurso improvido.” (Agravado de Instrumento 2046494-88.2020.8.26.0000; Relator(a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Comarca: Praia Grande; Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 06/07/2020; Data de publicação: 06/07/2020)

Portanto, ainda que as alegações do agravante possam ser verossímeis, a não concessão da tutela antecipada se revela mais adequada à situação posta nos autos e deve ser mantida, consignando-se que a matéria poderá ser novamente aferida após instalado o contraditório.

Nessas circunstâncias, não era mesmo caso de se deferir a tutela de urgência pleiteada pelo autor, razão pela qual fica mantida a decisão atacada.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao agravo, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator