



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000285099

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2313463-62.2024.8.26.0000, da Comarca de Caraguatatuba, em que é agravante CONDOMÍNIO COSTA VERDE TABATINGA, é agravado RHR CONSTRUÇÕES, EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 25 de março de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2313463-62.2024.8.26.0000.

Agravante: Condomínio Costa Verde Tabatinga.

Agravada: RHR Construções, Empreendimentos, Participações Ltda.

Ação: Obrigação de Fazer.

Origem: 2ª Vara Cível de Caraguatatuba.

Juiz de 1ª instância: Dr. Gilberto Alaby Soubihe Filho.

Voto nº 14.092.

PROCESSUAL CIVIL. TUTELA DE URGÊNCIA. Concessão para autorizar o exercício de voto pela autora em assembleia condominial. Votos que foram computados em dois cenários, a fim de evitar perecimento do direito. Medida correta e que melhor equaciona os interesses em conflito e o risco de dano. Presentes os requisitos do art. 300 do CPC. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso interposto contra a r. decisão de fls. 177/178 (origem), integrada às fls. 385/386 (de lá), que deferiu tutela de urgência *autorizando o exercício de voto pelo Setor Clube Esportivo na referida assembleia, sob pena de multa de R\$5.000,00 (sic), bem como para determinar que sejam computados os votos da autora em dois cenários, a fim de evitar perecimento do direito: No primeiro cenário serão computados os votos com a inclusão dos votos da autora. No segundo cenário, serão computados os votos excluindo-se os votos da autora (sic).*

Busca-se a reforma do *decisum* monocrático porque: a) a agravada não é condômina; b) por força do compromisso de compra e venda firmado entre as partes, o condômino do Setor é o próprio Condomínio, pois está na posse útil do imóvel; c) o agravante é o responsável pelo pagamento das despesas condominiais; d) a agravada nunca exerceu direito de voto em Assembleia; e) *não há nada nos autos que indique mínima plausibilidade para que a situação que se verifica a 30 anos seja agora alterada (sic)* (fls. 05).

Recebido sem efeito suspensivo/ativo (fls. 11/12), veio resposta aos autos (fls. 18/23).

Oposição ao julgamento virtual às fls. 16.

Nova intervenção do condomínio às fls. 28.

É a síntese do necessário.

Prima facie, o agravo não há de ser provido, pois a r. decisão de primeiro grau deu à *quaestio* o correto desate, o que permite¹ seja ela mantida.²

Com efeito, nos termos do art. 300 do Código de Processo Civil, *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.*

In casu, a manutenção do exercício de voto, **em análise sumária**, é medida razoável e que melhor equaciona os interesses em conflito e o risco de dano³, além de ser medida reversível.⁴

Como bem asseverou o MM. Juiz singular, *o CCVT não demonstrou que houve decisão anterior de impedimento de voto pelo parte autora, que manejou esta ação para que possa exercer seu voto como condômina proprietária (art. 1.335, CC). Diante do acima exposto, considerando que a assembleia se avizinha, revejo em parte a decisão atacada para determinar que sejam computados os votos da autora em dois cenários, a fim de evitar perecimento do direito: No primeiro cenário serão computados os votos com a inclusão dos votos da autora. No segundo cenário, serão computados os votos excluindo-se os votos da autora. (sic) (fls. 386 – origem).*

¹ STJ, AgInt no AREsp. 1.075.290/SC, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 15.03.2018; REsp. 662.272/RS, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04.09.2007.

² RITJSP, art. 252: “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

³ CPC, art. 300, *caput*.

⁴ CPC, art. 300, § 3º.

Portanto, considerando os elementos de convicção suficientes a permitir a conclusão do risco de dano, que poderá resultar em frustração ao resultado útil do processo, na concreta percepção de *periculum in mora* reverso, de rigor a manutenção da tutela de urgência como concedida.

Por fim, eventuais questionamentos quanto ao desdobramento da assembleia, tal qual indicado às fls. 28/29, serão aferidos na origem, pena de supressão de instância.

Ex positis, pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual⁵, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

⁵ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.