



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000297905

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2010500-57.2024.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é agravante GOUVEA MARIN ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO LTDA, é agravado EDIFÍCIO ESSENCIAL.

ACORDAM, em 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 27 de março de 2025

LIDIA CONCEIÇÃO

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Agravo de Instrumento nº 2010500-57.2024.8.26.0000
Comarca: Ribeirão Preto - 1ª Vara Cível
Processo nº: 1058706-90.2023.8.26.0506
Agravantes: Gouvea Marin Administração de Condomínios Ltda ME
Agravado: Edifício Essencial
Juiz: Francisco Camara Marques Pereira

Voto nº 36.336

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação declaratória de rescisão contratual cumulada com reparação de danos. Administração condominial. Deferida a tutela de urgência para que a ré devolva toda documentação fiscal e administrativa relativa à gestão do condomínio-autor, bem como se abstenha de emitir boletos em nome dos condôminos e, em caso de já ter realizado a emissão, proceda com os respectivos cancelamentos após a realização da assembleia. Ainda, determinou que a ré, ora agravante, no prazo de 15 dias, efetue a prestação de contas referentes ao período em que ficou responsável pela gestão do condomínio, ora agravado, sob pena de multa diária. Irresignação. Descabimento. Ausentes os requisitos legais. Necessidade de dilação probatória. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 2.091/2.093, aclarada às fls. 2.115/2.117, na origem, “*que, em ação declaratória de rescisão contratual cumulada com reparação de danos ajuizada por EDIFÍCIO ESSENCIAL, ora agravado, deferiu a tutela de urgência formulada pelo autor para determinar que a ré, ora agravante, efetue, no prazo de 5 dias, a devolução de toda documentação fiscal e administrativa relativa à gestão do condomínio autor, bem como se abstenha de emitir boletos em*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

nome dos condôminos e, em caso de já ter realizado a emissão, proceda com os respectivos cancelamentos após a realização da assembleia.

Ainda, determinou que a ré, ora agravante, no prazo de 15 dias, efetue a prestação de contas referentes ao período em que ficou responsável pela gestão do condomínio, ora agravado, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, limitada a R\$ 10.000,00.

Requer a Agravante a concessão da tutela antecipada recursal e atribuição de efeito suspensivo ao recurso a fim de sustar os efeitos da r. decisão agravada até o julgamento final do recurso.

Pugna, por fim, pela ratificação da tutela recursal eventualmente concedida e pela reforma da r. decisão agravada, determinando-se o processamento regular do feito sem a concessão dos pleitos liminares do ora agravado, bem como seja reconhecida a opção do agravado em colocar a rescisão contratual sob judice, devendo qualquer ato produzido contra a manutenção do contrato ser considerado nulo, até decisão de mérito transitada em julgado” (fls. 16/17).

Recurso tempestivo, preparado (fls. 13/14), sendo dispensada a juntada das peças obrigatórias na forma do artigo 1.017, § 5º, do Estatuto Processual, processado apenas no efeito devolutivo (fls. 23/24), e respondido (fls. 29/39).

É o relatório.

Consoante o ensinamento de Nelson Nery Júnior, *“tutela antecipatória dos efeitos da sentença de mérito, espécie do gênero tutelas de urgência, é providência que tem natureza jurídica mandamental, que se efetiva mediante execução lato sensu, com o objetivo de entregar ao autor, total ou parcialmente, a própria pretensão deduzida em juízo ou os seus efeitos. É tutela satisfativa no plano dos fatos, já que realiza o direito, dando ao requerente o bem da vida por ele pretendido com a ação de conhecimento”* (Nery Junior, Nelson - Código de processo civil comentado e legislação extravagante — 10. ed.- São Paulo; Editora Revista dos Tribunais, 2007, p. 523).

Teresa Arruda Alvim Wambier acrescenta que *“só é possível cogitar de tutela de urgência se houver uma situação crítica, de emergência. Dessa forma, a técnica processual empregada para impedir a consumação ou o agravamento do dano — que pode consistir no agravamento do prejuízo ou no risco de que a decisão final seja ineficaz no plano dos fatos, que geram a necessidade de uma solução imediata — é que pode ser classificada como a tutela de urgência. É, pois, a resposta do processo a uma situação de emergência, de perigo, de urgência”*¹.

¹ Primeiros comentários ao novo código de processo civil: artigo por artigo; Coord. Teresa Arruda Alvim Wambier...[et al.], 1ª Ed., São Paulo, Ed. Revista dos Tribunais, 2015, comentários ao artigo 300 do NCPC, p. 498.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

E, em se tratando de medida excepcional, a antecipação dos efeitos da tutela pretendida demandaria, desde logo, a existência de elementos que evidenciam a probabilidade do direito alegado pela agravante e o perigo de dano irreparável ou de difícil ou incerta reparação, ou o risco ao resultado útil do processo (artigos 300, *caput*, do Código de Processo Civil). Além disso, o §3º, do mesmo artigo, dispõe que: “*A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão*”.

In casu, não se evidencia a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo a ensejar a reforma da r. decisão agravada.

De fato, constata-se o *periculum in mora* no que concerne ao risco de inscrição desabonadora do nome do agravado nos órgãos de proteção ao crédito enquanto ainda há discussão se, de fato, houve inadimplemento contratual ou a regular prestação dos serviços nos termos em que ajustados pelas partes.

Tal discussão, por ora, demanda a dilação instrutória e o regular exercício do contraditório para melhor cognição da matéria, não sendo razoável, neste momento, que o autor-agravado se sujeite a eventual negatização na pendência da decisão de mérito.

De outra banda, “*diante do resultado*

da assembleia **decidindo pela troca da Administradora**” e “*tendo em vista a nova gestão*” (fls. 2.116, na origem – g.n.), razoável a r. determinação para que a agravante devolva ao agravado os documentos condominiais no caso de conflito de interesses a ser apurado ao longo da ação de origem, bem como que a recorrente se abstenha de emitir boletos em nome dos condôminos ou os cancele e já emitidos, após a realização da assembleia, além de que preste contas de sua administração condominial referentes ao período em que ficou responsável pela gestão do condomínio, ora agravado.

Em arremate, conforme bem realçado pelo D. Magistrado oficiante (com citação a precedentes jurisprudenciais desta C. Corte de Justiça – fls. 2.092 e 2.116, na origem), não há viabilidade “*da terceira (administradora) postular sobre direitos próprios dos condôminos (pág. 2092), que no caso se resume na anulação da assembleia. (...) Ademais, cabe observar que a presente ação tem como objeto a rescisão contratual e a prestação de contas, não sendo viável a discussão sobre a matéria adversa posta pela ré, mesmo porque é livre às partes contratarem e se desfazerem do negócio jurídico a qualquer tempo, observando-se as penalidades contratuais*” (idem).

Por outro lado, acrescenta-se que, caso os autos reúnam melhores elementos de prova, a tutela de urgência poderá ser revista a qualquer momento pelo MM. Juízo *a quo*.

Portanto, em consequência, não



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

merece reparo a r. decisão impugnada.

Isto posto, pelo meu voto, **NEGA-SE**
PROVIMENTO ao recurso, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora