



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307514

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2308407-48.2024.8.26.0000, da Comarca de Franca, em que são agravantes TRÊS COLINAS IMOBILIÁRIA LTDA, TONI SALLOUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, ABDALA JAMIL ABDALA e UASSILA SALLOUM VIARIO, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CLIMENE NOVELINO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 29 de março de 2025.

FABIO TABOSA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravantes: Três Colinas Imobiliária Ltda., Toni Salloum Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda., Abdala Jamil Abdala e Uassila Salloum

Agravado: Condomínio Edifício Climene Novelino

Agravo de Instrumento nº 2308407-48.2024.8.26.0000 – 2ª Vara Cível de Franca

Voto nº 31.052

Condomínio edifício. Demanda declaratória de inexigibilidade de verba extraordinária aprovada em assembleia, visando a execução de obras no hall de entrada do prédio. Tutela antecipada requerida por condôminos no sentido de suspender a exigibilidade da cobrança. Denegação. Falta de perspectiva de urgência extrema, tornando sem sentido provimento imediato, antes mesmo do exercício do contraditório. Autores que foram regularmente convocados para a assembleia e optaram por não participar. Necessidade da obra e eventual desvio de verba que comportam análise mais aprofundada. Requisitos para a tutela provisória não configurados. Decisão de Primeiro Grau que se confirma. Agravo de instrumento dos autores desprovido.

VISTOS.

Trata-se de agravo interposto contra a r. decisão reproduzida a fls. 45/48 deste instrumento (fls. 270/273 dos autos principais), pela qual, no âmbito de processo relativo a demanda declaratória de inexigibilidade de débito, envolvendo cobrança de taxa extraordinária aprovada em assembleia condomínio, indeferiu pedido de tutela de urgência para a suspensão da cobrança, além do impedimento a protestos ou inclusão dos nomes dos autores em cadastro de inadimplentes, considerando o MM. Juiz a prudência de se aguardar o contraditório.

Insurgem-se os condôminos-autores, reiterando a necessidade de concessão da tutela de urgência, alegando ser indevida a cobrança decorrente da taxa aprovada em assembleia realizada em agosto de 2024, uma vez que já teriam pago o valor necessário para a mesma obra no hall de entrada do prédio, conforme assembleia realizada em agosto de 2022. Aduzem ter enviado notificação ao condomínio a respeito dessa nova assembleia, tendo recebido resposta com modificação dos objetos da pauta, o que invalidaria a convocação. No mais, acenam

com o desvio da verba arrecadada, indicando a natureza voluptuária da obra a ser realizada. Batem-se, em conclusão, pela reforma da r. decisão agravada, com a concessão da tutela antecipatória.

Deferiu-se o processamento do recurso, dispensando-se outrossim a prestação de informações pelo MM. Juízo *a quo*.

O recurso, que é tempestivo, veio acompanhado do comprovante de recolhimento das custas de preparo e das peças principais, manifestando-se o agravado em contrarrazões no prazo legal (fls. 273/297).

É o relatório.

Não prospera o inconformismo.

Com efeito, reitere-se, antes de mais nada, o caráter excepcional que caracteriza as tutelas de urgência, quando requeridas sem prévio contraditório. Note-se, nesse sentido, que se a antecipação de tutela, em si mesma, já é uma abertura em relação ao sistema de cognição exauriente, a ser tratada com a devida cautela, com muito maior razão há de ser entendida como excepcional a hipótese de decisão em tal sentido previamente ao exercício do contraditório, em face de alegações unilaterais de uma das partes.

E no caso dos autos não se faziam mesmo presentes os elementos suficientes a autorizar a providência pretendida.

No que diz respeito ao fator urgência, nota-se ter o MM. Juízo facultado aos autores o depósito judicial da taxa extraordinária, com afastamento dos efeitos da mora.

Por outro lado, a assembleia em que votada a aprovação das obras foi realizada em princípio de forma regular, inclusive com convocação dos autores, que optaram por não participar.

No mais, a matéria envolve a necessidade da obra e eventual desvio da verba arrecadada anteriormente, de modo que conveniente discussão mais aprofundada, em vez de deliberação unilateral na forma pretendida, mesmo porque o eventual dano que adviria da cobrança, se futuramente tida por indevida, é perfeitamente reversível.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Além disso, não se pode olvidar que a cobrança criada não terá sido dirigida exclusivamente a eles, autores, e por razões de ordem pessoal, tratando-se diversamente de uma diretriz geral imposta à massa de condôminos em igualdade de condições e por idêntica motivação, não se afigurando razoável nesse contexto dar guarida a inconformismo individual motivado, sobretudo, por questões de conveniência.

Confirma-se por tudo a r. decisão agravada.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao agravo.

FABIO TABOSA
Relator