



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321718

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2003345-66.2025.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que é agravante CONDOMINIO VALE VERDE IPANEMA (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado WELLINGTON RODRIGUES DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO NÃO 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, 31 de março de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 33.781
AGRAVO N° : 2003345-66.2025.8.26.0000
COMARCA : SOROCABA - 9ª VARA CÍVEL
AGRAVANTE : CONDOMÍNIO VALE VERDE IPANEMA
AGRAVADO : WELLINGTON RODRIGUES DE OLIVEIRA
JUIZ : MÁRIO GAIARA NETO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de Exclusão de Condômino. Condomínio autor que atribui ao requerido a prática de conduta antissocial, com violação ao direito ao sossego, à segurança e à saúde dos demais condôminos. DECISÃO que indeferiu o pedido de tutela de urgência visando à proibição de entrada do requerido nas dependências do Condomínio. INCONFORMISMO deduzido no Recurso. EXAME: não demonstração de elementos que evidenciem a existência de perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. Aplicação do artigo 300 do Código de Processo Civil. Medida extrema, cujo deferimento depende de prova segura e de prévio contraditório, a modo de afastar qualquer dúvida quanto ao cabimento ou não da ordem restritiva. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Ação de Exclusão de Condômino, que o Condomínio agravante move contra o agravado, proferida pelo MM. Juiz “*a quo*” nas fls. 120/121 dos autos principais.

Argumenta o agravante, em resumo, que o pedido de tutela de urgência para determinar o afastamento do agravado das dependências do Condomínio foi indeferido; o requerido confessou a prática de reiterados furtos e de atos de vandalismo nas áreas comuns do Condomínio; o lapso temporal entre as condutas antissociais do

agravado e o ajuizamento da Ação se deu em razão da adoção das medidas administrativas cabíveis, que objetivavam evitar a medida drástica de exclusão judicial do condômino; as condutas do requerido colocam em risco a segurança dos demais moradores; estão presentes os requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil (fls. 1/6).

Recebido o Recurso (fl. 8), os autos vieram conclusos para reexame (fl. 10).

É o relatório.

Conforme já relatado, cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Ação de Exclusão de Condômino, que o Condomínio agravante move contra o agravado, proferida pelo MM. Juiz “*a quo*” nos termos seguintes:

“1- Concedo ao autor os benefícios da gratuidade da justiça. Anote-se. 2- Tendo em vista os links apresentados na inicial e a inviabilidade de armazenamento e espaço de todas as mídias das partes em cartório, providencie a serventia da UPJ a gravação nos autos das mídias encontradas nos links apresentados a fls. 05 e 07, a fim de eternizar essa prova, seja como forma de garantir que o áudio/vídeo não sofra edição ou possa ser apagado, seja porque a prova em questão equipara-se a documento, e cabe ao Judiciário a guarda dos documentos vinculados aos processos. 3- A privação do condômino ao exercício dos direitos inerentes à propriedade é medida grave e excepcional, a exigir extrema cautela para sua concessão. No caso, os ditos atos antissociais do requerido teriam se iniciado em março de 2022, isto é, há mais de 02 anos, e dos fatos narrados, não vislumbro o perigo iminente de dano que justifique o sacrifício do sempre desejável contraditório. Vale lembrar que “a antecipação de tutela sem audiência da parte contrária é providência excepcional, autorizada apenas quando a convocação do

réu contribuir para a consumação do dano que se busca evitar" (TJSP, AgIn 099.766-4/9, 3ª Câmara, j. 02.02.99, Rel. Des. ÊNIO SANTARELLI ZULIANI). Portanto, processe-se sem a tutela de urgência, que resta, por ora, INDEFERIDA. 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, artigo 139, VI e Enunciado nº 35 da ENFAM). Cite-se a parte requerida para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contestar. Anoto que a ausência de contestação implicará revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial. Intimem-se." ("sic", fls. 120/121 dos autos principais).

Embora a insistência do autor, ora agravante, a r. decisão agravada não comporta a pretendida reforma.

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 dos autos, embora as alegações do Condomínio autor, ora agravante, o fato é que, segundo consta da petição inicial, as condutas antissociais atribuídas ao demandado teriam iniciado no mês de março de 2022, portanto há aproximadamente três

(3) anos. Tal circunstância afasta o requisito da urgência para a concessão da medida, especialmente no caso de requerimento antes da instauração do contraditório, como ocorre no caso sob exame.

Demais, tendo em vista o direito de propriedade do requerido em relação ao imóvel onde reside, eventual proibição de entrada dele nas dependências do Condomínio consiste em medida extrema, cujo deferimento depende de prova segura e de prévio contraditório, a modo de afastar qualquer dúvida quanto ao cabimento ou não da ordem restritiva.

Verifica-se, portanto, que as circunstâncias do caso concreto, somadas ao momento prematuro em que se encontra a lide, indicam a necessidade do desenvolvimento regular do contraditório, com a dilação probatória adequada.

A propósito, eis a Jurisprudência:

2314637-09.2024.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Direitos / Deveres do Condômino

Relator(a): Carmen Lucia da Silva

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 33ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 29/10/2024

Data de publicação: 29/10/2024

Ementa: AGRADO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. Ação de obrigação de fazer.

Exclusão de condômino por conduta antissocial. Insurgência contra decisão que indeferiu o pedido de concessão de tutela de urgência. Requisitos não comprovados de plano. Inteligência do art. 300 do CPC. Necessidade de se aguardar a instauração do contraditório e realização de eventual instrução probatória no processo principal. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

2292072-51.2024.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Condomínio em Edifício

Relator(a): Paulo Ayrosa

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 31ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 18/10/2024

Data de publicação: 18/10/2024

Ementa: DIREITO DE VIZINHANÇA – AÇÃO DE EXCLUSÃO DE CONDÔMINO – TUTELA DE URGÊNCIA NEGADA – MEDIDA EXTREMA – NECESSIDADE DE ESTABELECIMENTO DO CONTRADITÓRIO – DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. A exclusão de condômino residente em unidade condominial é medida extrema, que deve ser tomada somente após a plena convicção da gravidade da situação, e em casos excepcionais. Assim, prudente o indeferimento da medida antes da formação do contraditório.

2051704-81.2024.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Condomínio em Edifício

Relator(a): Lidia Conceição

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 36ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 08/03/2024

Data de publicação: 08/03/2024

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. Pedido de afastamento temporário em sede de tutela antecipada e exclusão definitiva de condômino por comportamento antissocial. **Decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência.** Irresignação. Descabimento. Ausência dos requisitos do artigo 300 do CPC. Gravidade da medida com risco de dano irreversível aos agravados. **Necessidade de formação do contraditório e da dilação probatória. Caso comprovadas as alegações do agravante, posteriormente, a tutela de urgência poderá ser revista a qualquer momento pelo MM. Juízo a quo.** Decisão mantida. Recurso não provido.

2128927-18.2021.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Condomínio em Edifício

Relator(a): Luis Fernando Nishi

Comarca: São Carlos

Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 12/07/2021

Data de publicação: 12/07/2021

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA – Decisão que indeferiu a tutela de urgência para afastar o síndico da administração do condomínio, nomeando a agravante como síndica provisória até a convocação de nova eleição que deverá ocorrer no prazo de trinta dias – Pleito de reforma da decisão – Não cabimento – Necessidade da instauração do contraditório para aferir se, de fato, houve irregularidades na Assembleia Geral Ordinária realizada no dia 17/02/2021, bem como se o síndico cometeu condutas ilegais durante sua gestão – Ausência dos elementos autorizadores que alude o artigo 300 do Código de Processo Civil – Inocorrência de situação fática e jurídica que, de plano, convença o julgador da certeza da pretensão – DECISÃO AGRAVADA MANTIDA – RECURSO IMPROVIDO.

2121666-02.2021.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Condomínio em Edifício

Relator(a): Cesar Luiz de Almeida

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 28ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 16/06/2021

Data de publicação: 16/06/2021

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL - INSURGÊNCIA CONTRA DECISÃO QUE INDEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA PARA SUSPENDER OS EFEITOS DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA VIRTUALMENTE E PARA AFASTAR O SÍNDICO E



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A SUBSÍNDICA – ELEIÇÃO DO SÍNDICO PROFISSIONAL QUE FOI OBJETO DE DELIBERAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL DE INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO REALIZADA EM 01/07/2019, COM PREVISÃO DE MANDATO ATÉ 01/07/2021 – CONVENÇÃO QUE PREVÊ A POSSIBILIDADE DE ADMINISTRAÇÃO POR PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA, INCLUSIVE ESTRANHA AO CONDOMÍNIO – MATÉRIA AFETA AO NÃO APERFEIÇOAMENTO DA CONTRAÇÃO DA SINDICÂNCIA PROFISSIONAL, E À IRREGULARIDADE DA REPRESENTAÇÃO EXERCIDA PELA SUBSÍNDICA NA ASSEMBLEIA VIRTUAL ORA SUB JUDICE QUE DEMANDAM FORMAÇÃO DO CONTRADITÓRIO E DILAÇÃO PROBATÓRIA - NÃO PREENCHIDOS OS REQUISITOS DO ARTIGO 300 DO CPC – DECISÃO MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO.

Impõe-se, pois, a rejeição do Recurso, ficando mantida a r. decisão agravada pelos próprios e jurídicos fundamentos.

Diante do exposto, nega-se provimento ao Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora