



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2024.0000718567

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2100413-50.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante RENATO FORTES BITTAR, é agravado CONDOMINIO PAÇO DAS PERDIZES.

ACORDAM, em 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Por maioria de votos, negaram provimento ao recurso, vencido o 2º desembargador que dava provimento ao recurso e que declara voto (CW)", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 5 de agosto de 2024.

CRISTINA ZUCCHI
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravante(s): RENATO FORTES BITTAR

Agravado(s): CONDOMÍNIO PAÇO DAS PERDIZES

Comarca: São Paulo - Foro Central Cível – 5ª Vara Cível (Processo nº 1148618-55.2023.8.26.0100)

EMENTA:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL COM PEDIDO DE LIMINAR. INDEFERIMENTO DE PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA PARA FINS DE SUSPENSÃO DE TODOS OS EFEITOS DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINARIA QUE DELIBEROU SOBRE A NECESSIDADE DE IMEDIATO INÍCIO DE OBRAS DE RECUPERAÇÃO DE FACHADA DO PRÉDIO ONDE RESIDE O AUTOR. INSURGÊNCIA DO AUTOR. DESCABIMENTO. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DO ART. 300 DO CPC NESTA FASE PROCESSUAL. RECOMENDADO O PRÉVIO EXERCÍCIO DA AMPLA DEFESA E DO CONTRADITÓRIO. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA.

Agravo de instrumento improvido.

Trata-se de agravo de instrumento, que objetiva a reforma da r. decisão de fls. 820 dos autos de origem, proferida pelo MM. Juiz de Direito **Gustavo Coube de Carvalho**, em ação de anulação de assembleia condominial com pedido de liminar que indeferiu o pedido de tutela de urgência pretendida de imediata suspensão dos efeitos da assembleia condominial que deliberou e aprovou o início de obras de recuperação de fachada do prédio onde reside o autor, ora agravante, conforme segue: “(...) *Indefiro a tutela de urgência porque os documentos e informações trazidas pelo condomínio indicam que a obra é necessária e urgente, já que pedaços de concreto vêm se desprendendo da fachada do edifício, que se encontra em avançado estado de deterioração. O planejamento e o cronograma de obra, por sua vez, foi modificado a fim de endereçar parte das preocupações do autor, conforme admitido pelo próprio. Não convém, em todo caso, menos ainda em juízo provisório, fazer prevalecer vontade individual contra deliberação coletiva do conjunto de condôminos (...)*”.

Alega o autor, ora agravante, em apertada síntese, que a r. decisão agravada deve ser reformada, pois: 1) a empreiteira vencedora da concorrência para a realização de obras de reforma da fachada do edifício em que reside *exige que os moradores retirem telas de proteção das janelas, venezianas, guarda corpos e paredes de vidro das varandas e lacrará o acesso à área (varanda), fato este que traz grande insegurança pois possui 2 (dois) filhos pequenos, além da inviabilização da utilização do apartamento por tempo indeterminado*; 2) o quórum mínimo de votação e aprovação não foi observado de acordo com a natureza das obras a serem realizadas; 3) há risco de inutilidade do provimento jurisdicional, vez que, caso se aguarde o contraditório e final julgamento da demanda, o contrato com a empreiteira será assinado e as obras serão iniciadas nos termos em que aprovadas; 4) o desprendimento de pedaços de concreto da fachada do prédio se deu em razão do teste de percussão realizado pela empreiteira a ser contratada, na busca de sons ocos e partes soltas (pontos de risco real de queda); 5) os pontos de risco real já foram resolvidos, restando apenas refazer a armadura dos trechos retirados; 6) não enfrentou os diversos pontos suscitados em inicial e réplica, tais como: *“retirada das telas de proteção das janelas e varandas, troca de pingadeiras das janelas, troca das venezianas das janelas; troca das pingadeiras dos guarda-corpos, troca dos guarda-corpos e pintura da fachada, entre outros”*; 7) *“caso houvesse urgência e risco aos moradores, o Agravado deveria ter providenciado o devido isolamento das áreas, o que não foi feito. E, caso de fato houvesse urgência e risco nas demais obras, sequer seria preciso votação para aprovação das obras, pois tais providências podem ser tomadas pela administração, sem aprovação da assembleia de moradores”*; 8) embora o prazo para a execução das obras aprovadas tenha sido reduzido para 2 (dois) meses, não foram atendidas as necessidades de salubridade e segurança postuladas pelo autor, ora agravante, eis que *“durante todos esses 60 (sessenta) dias, o apartamento ficará sem janelas e acesso às varandas”*; 9) ainda que sejam colocados gradis nas janelas de acesso à área externa, não há garantia ou certificação de que tais aparatos sejam seguros ou mesmo instalados; 10) diversos moradores (um total de 25) do edifício, descontentes com as obras aprovadas em assembleia extraordinária, organizaram a assinatura de abaixo-assinado para demonstrar suas insatisfações com o início dos reparos; 11) o número de pessoas que assinou o

abaixo-assinado, que evidenciou o descontentamento com as obras de reforma da fachada, é maior do que aquele que as aprovou em assembleia extraordinária de 28/08/2023 (total de 23 pessoas votantes em favor das obras).

Preparo recolhido às fls. 842/843.

Recurso recebido sem a concessão do efeito suspensivo pleiteado (fls. 845) e regularmente processado.

Contraminuta apresentada às fls. 853/859, pugnando pelo improvimento do presente recurso.

Houve oposição ao julgamento virtual por parte do condomínio agravado, conforme manifestação de fls. 850/851.

É o relatório.

Persegue o autor, ora agravante, a reforma da r. decisão agravada para que seja deferida a tutela de urgência no sentido de suspender o início de obras de recuperação da fachada (interna e externa) do edifício em que reside, eis que aprovada em assembleia extraordinária (datada de 28/08/2023) sem quórum mínimo exigido por lei e pela convenção de condomínio, bem como coloca em risco a segurança dos condôminos, até o final julgamento da demanda (fls. 13/14).

Pese a argumentação do autor, ora agravante, o recurso não comporta provimento.

Ressalta-se que, em sede de agravo de instrumento interposto contra decisão que defere ou não 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.

Na hipótese vertente, verifica-se que o caso concreto demanda a instauração do contraditório para só então poder avaliar a quem o direito socorre, não se

vislumbrando, portanto, a presença dos requisitos necessários para a concessão da tutela pleiteada. Para a concessão da tutela se faz necessária a presença de todos os requisitos legais, já que ela adianta os efeitos da tutela de mérito, propiciando imediata execução.

Está previsto no art. 300 do CPC 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.”*

No que tange, especificamente, ao requisito da probabilidade do direito, assim lecionam Fredie Didier Jr, Rafael Alexandria de Oliveira e Paula Sarno Braga: *A probabilidade do direito a ser provisoriamente satisfeito/realizado ou acautelado é a plausibilidade de existência desse mesmo direito. O bem conhecido “fumus boni iuris” (ou fumaça do bom direito). O magistrado precisa avaliar se há “elementos que evidenciem” a probabilidade de ter acontecido o que foi narrado e as quais as chances de êxito do demandante (art. 300, CPC).* (Curso de Direito Processual Civil, v.2, 10ª ed, Ed. Jus Podivm, 2015, p. 595-596).

Acerca do perigo da demora, vale trazer à baila o ensinamento dos mesmos doutrinadores da obra já citada: *A tutela provisória de urgência pressupõe, também, a existência de elementos que evidenciem o perigo que a demora no oferecimento da prestação jurisdicional (“periculum in mora”) representa para a efetividade da jurisdição e a eficaz realização do direito. (...) Importante é registrar que o que justifica a tutela provisória é aquele perigo de dano: i) concreto (certo), e, não, hipotético ou eventual, decorrente de mero temor subjetivo da parte; ii) atual, que está na iminência de ocorrer, ou esteja acontecendo; e, enfim, iii) grave, que seja de grande ou média intensidade e tenha aptidão para prejudicar ou impedir a fruição do direito. Além de tudo, o dano deve ser irreparável ou de difícil reparação.* (Curso de Direito Processual Civil, v.2, 10ª ed, Ed. Jus Podivm, 2015, p. 597).

Desse modo, a concessão de tutela provisória de urgência de natureza

antecipada tem como requisitos a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (art. 300, “caput” do CPC), além da inexistência de perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão (art. 300, § 3º, do CPC). O Juiz deve avaliar se há elementos que evidenciem a probabilidade de ter acontecido o que foi narrado na petição inicial e quais as chances de êxito do autor, ou seja, necessário que haja juízo de probabilidade e não de certeza, razão pela qual a cognição é sumária.

Além disso, deve-se verificar a ausência do perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão. O deferimento da medida sem oitiva da parte contrária, é excepcional, porque provoca diferimento do contraditório, razão pela qual somente é cabível se, quando evidenciada a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, a prévia ciência do réu puder comprometer, tornar inócua ou ineficaz a medida pleiteada.

Sobre o tema lecionam Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery: “*a antecipação pode ser dada inaudita altera parte ou depois de justificação prévia, caso o juiz a entenda necessária. A liminar dada sem a ouvida da parte contrária deve ser concedida quando a citação do réu puder tornar ineficaz a medida ou quando a urgência for de tal ordem que não pode esperar a citação e resposta do réu.*” (Código de Processo Civil Comentado. 10. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008, p. 673).

Como bem consignado pelo MM. Juízo “a quo” na r. decisão recorrida:

“Vistos.

Indefiro a tutela de urgência porque os documentos e informações trazidas pelo condomínio indicam que a obra é necessária e urgente, já que pedaços de concreto vêm se desprendendo da fachada do edifício, que se encontra em avançado estado de deterioração.

O planejamento e cronograma da obra, por sua vez, foi modificado a fim de endereçar parte das preocupações do autor, conforme admitido pelo próprio. Não convém, em todo caso, menos ainda em juízo provisório, fazer prevalecer vontade individual contra deliberação coletiva do conjunto de condôminos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em dez dias, digam as partes se tem outras provas a produzir, justificando-as, e se tem interesse em audiência de tentativa de conciliação.

Int. (fls. 820 da origem) (g.n.).

Assim, a pretensão do agravante de imediata suspensão do início das obras de engenharia, com vistas à recuperação dos danos na fachada do edifício em que reside o autor, sob os argumentos de que colocam em risco a vida e integridade física dos moradores, bem como não respeitaram o quórum mínimo legal e previsto em convenção do condomínio, deve ser examinada à luz do prévio exercício do contraditório e ampla defesa, ante a necessidade de apresentação de mais elementos para a valoração dos fatos.

Outrossim, dos documentos que acompanham a inicial, verifica-se que não se caracteriza, *initio litis*, a probabilidade do direito prevista pelo art. 300, do CPC para a concessão da liminar pretendida, mormente por tratar-se de obras que deverão ser realizadas com agilidade, em prol da maior parte dos condôminos (fls. dos autos originários).

Destarte, não tendo sido demonstrado o desacerto da r. decisão agravada, de rigor a sua manutenção tal qual lançada.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso, nos termos do acórdão.

CRISTINA ZUCCHI
Relatora



Voto nº 25.056

Agravo de Instrumento nº 2100413-50.2024.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravante: Renato Fortes Bittar

Agravado: Condomínio Paço das Perdizes

DECLARAÇÃO DE VOTO

I – Fundamentação

Com o devido respeito ao entendimento da eminente Relatora, ousou divergir de suas conclusões, pois entendo que estão presentes os requisitos previstos no art. 300 do CPC, para obstar os efeitos da assembleia condominial objeto dos autos, mantidos pela decisão guerreada de fls. 820, que permitiu o prosseguimento da obra de restauração de fachada, uma vez que há inequívoco risco à integridade física de menores e demais ocupantes da unidade condominial do Agravante.

Isto, porque, conforme demonstrado pelo Agravante, a obra apontada nos autos, decorrente da aprovação de referida assembleia, apresenta inequívoco risco aos ocupantes da unidade condominial, sem prejuízo da inviabilização do imóvel, haja vista que será necessária a retirada das redes de proteção, havendo gravíssimo risco de queda dos menores que ali residem.

Observo que a questão controvertida versa sobre a regularidade da assembleia, não havendo qualquer prejuízo em obstar o andamento da obra, abrindo-se, posteriormente, o contraditório, para que seja debatido o mérito do processo, como forma de ao menos preservar a integridade física dos moradores da unidade condominial do Agravante, bem como dos demais condôminos.

Ressalto que, conforme apontado pelo Agravante, o imóvel ficará sem redes de proteção por período extremamente longo, consistente de 60 (sessenta dias), trazendo inequívoco sentimento de insegurança para os seus ocupantes, haja vista que poderá ocorrer um grave acidente.

Corroborando o exposto, é imperioso destacar a remansosa

jurisprudência desse Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo acerca do tema:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. REPETIÇÃO DE INDÉBITO EM DOBRO E DANOS MORAIS – TUTELA DE URGÊNCIA INDEFERIDA - **EXISTÊNCIA DE VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES E RISCO DE DANO IRREPARÁVEL OU DE DIFÍCIL REPARAÇÃO - LÍCITA A SUSPENSÃO DAS COBRANÇAS ENQUANTO SE DISCUTE EM JUÍZO A VALIDADE DOS DÉBITOS** - AUSÊNCIA DE PREJUÍZO À PARTE CONTRÁRIA - DECISÃO REFORMADA - RECURSO PROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2107432-83.2019.8.26.0000; Relator (a): Cesar Luiz de Almeida; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/11/2011; Data de Registro: 07/07/2019)

AGRAVO DE INSTRUMENTO Prestação de serviços Água Antecipação dos efeitos da tutela Presença dos requisitos do artigo 273, do Código de Processo Civil **Demonstrada a prova inequívoca e a verossimilhança das alegações Risco de dano de difícil reparação Decisão parcialmente reformada, para determinar que o fornecedor se abstenha de realizar a cobrança da conta de consumo de água cujo valor se discute**, sob pena de multa diária de 100,00 (cem reais). Agravo parcialmente provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 0102152-15.2012.8.26.0000; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 2ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 18/06/2012; Data de Registro: 19/06/2012)

“Prestação de serviços - Telefonia - Ação declaratória - Antecipação da tutela - Presença dos requisitos legais - Deferimento - Abstenção do protesto do título emitido e da inclusão do nome da autora em cadastros restritivos de crédito - Admissibilidade - **Discussão quanto à existência do débito imputado à requerente. A mera discussão a respeito da legitimidade do débito desautoriza o protesto do título e a inscrição do nome da autora nos cadastros restritivos de crédito.** Recurso provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2025721-66.2013.8.26.0000; Relator (a): Orlando Pistoiresi; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Limeira - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/10/2013; Data de Registro: 10/10/2013.

(grifamos e destacamos).

Em resumo, no caso em comento, entendo que estão presentes os requisitos autorizadores da concessão da tutela de urgência, prevista no artigo 300 do Código de Processo Civil, para obstar os efeitos da assembleia condominial e consequentemente o andamento das obras de restauração de fachada, sob pena de colocar em grave risco a integridade física dos ocupantes da unidade condominial do Agravante.

II – Conclusão

Ante o exposto, renovando as vênias ao entendimento da eminente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Relatora, abro divergência, para **DAR PROVIMENTO** ao recurso interposto, com a reforma da decisão agravada, para obstar os efeitos da assembleia condominial e consequentemente interromper o andamento da obra.

L. G. Costa Wagner

2º Juiz



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas
digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	7	Acórdãos Eletrônicos	MARIA CRISTINA ZUCCHI	24F21949
8	10	Declarações de Votos	LUIZ GUILHERME DA COSTA WAGNER JUNIOR	2A2AD733

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo
2100413-50.2024.8.26.0000 e o código de confirmação da tabela acima.