



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000347870

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2083278-88.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes LUIZ AUGUSTO, AUDREY DE ANDRADE LEMOS COSTA, AUGUSTO WOLFF LOUREIRO COSTA, THIAGO NUNES NACAMURA, PATRÍCIA APARECIDA BARBOSA NACAMURA, WILSON DUARTE ROSA JÚNIOR e CAROLINE TINANI MELLO ROSA e Interessado CONDOMÍNIO PARQUE ANÁLIA FRANCO, é agravado CONDOMÍNIO PARQUE ANÁLIA FRANCO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

MARRONE SAMPAIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2083278-88.2025.8.26.0000

Agravante: Luiz Augusto, Audrey de Andrade Lemos Costa, Augusto Wolff

Loureiro Costa, Thiago Nunes Nacamura, Patrícia Aparecida Barbosa

Nacamura, Wilson Duarte Rosa Júnior, Caroline Tinani Mello Rosa

Agravada: Condomínio Anália Franco

Comarca: São Paulo (Foro Regional VIII – Tatuapé)

Voto nº 554

Agravo de Instrumento. Condomínio Edifício. Tutela antecipada indeferida na origem. Insurgência dos autores para que sejam desobrigados de apresentarem e executarem o projeto, conforme decidido em Assembleia Geral Ordinária. Imposição de reforma do envidraçamento das coberturas das unidades tipo “garden”, com a instalação de abertura que permita a limpeza dos vidros pelos próprios moradores de tais unidades. Alegação de nulidade e de questões de segurança. Presença dos requisitos necessários. Inteligência dos artigos 300 e seguintes do CPC. Imprescindível o desenvolvimento do processo à luz do contraditório e da ampla defesa. Ação que versa, precipuamente, sobre a limpeza das coberturas envidraçadas de determinadas unidades autônomas. Possibilidade de se aguardar o normal desenvolvimento do processo sem a necessidade de cumprimento da obrigação imposta em assembleia condominial. Inexistência de risco para os moradores. Decisão reformada. Recurso PROVIDO para suspender os efeitos da deliberação assemblear ora impugnada.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 192/193 dos autos principais, que, em ação de obrigação de fazer com pedido de nulidade de assembleia geral ordinária, movida por LUIZ AUGUSTO, AUDREY DE ANDRADE LEMOS COSTA, AUGUSTO WOLFF LOUREIRO COSTA, THIAGO NUNES NACAMURA, PATRÍCIA APARECIDA BARBOSA NACAMURA, WILSON DUARTE ROSA JÚNIOR e CAROLINE TINANI MELLO ROSA em face de CONDOMÍNIO ANÁLIA FRANCO, indeferiu o pedido de tutela de urgência.

Agravam os autores pleiteando a reforma da r. decisão, para que sejam desobrigados de apresentarem e executarem o projeto, conforme decidido em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 25/09/2024. Alegam que, em razão da decisão, deverão adequar as coberturas dos terraços “garden” com a instalação de abertura que permita a limpeza dos vidros pelos próprios moradores de tais unidades. Ao final, requerem o provimento do recurso, para que seja reformada a r. decisão, confirmando-se o efeito ativo a ser dado ao presente recurso.

Recurso tempestivo e regular na formação do instrumento, com preparo regularmente recolhido (fls. 206/210).

Prejudicada a análise de pedido de efeito suspensivo, em razão do julgamento do mérito.

Remetidos os autos diretamente ao Julgamento Virtual.

É o relatório.

Em homenagem aos princípios da efetividade da tutela jurisdicional e da celeridade processual, fica dispensada a manifestação da parte agravada.

No mérito, o recurso comporta provimento.

A r. decisão agravada indeferiu a tutela de urgência nos seguintes termos:

“No mais, indefiro o pedido de antecipação de tutela, pois depende da regular instauração do contraditório, pois “os fatos alegados pelas partes devem ser objeto de amplo debate, com a produção das provas que se fazem necessárias, para uma solução correta da questão posta em juízo. Conceder-se de forma açodada a antecipação da tutela, com os elementos probatórios por ora existentes, implicaria no atropelamento” do contraditório (TJSP - AI 368.720-4/5-00 - rel. Des. GUIMARÃES E

SOUZA - j. 18/01/2005).”.

De início, cumpre ressaltar que, em se tratando de Agravo de Instrumento interposto contra decisão que defere ou indefere o pedido de tutela de urgência, caberá, apenas, o exame dos requisitos ensejadores da medida, sob pena de violação ao princípio do duplo grau de jurisdição.

Considerando os argumentos apresentados e as informações constantes nos autos, neste momento de cognição sumária, verifico presentes os elementos que evidenciam a probabilidade do direito e o risco de dano grave. Não se desconhece o fato de que as determinações estipuladas em assembleia condominial devem ser cumpridas, quando atendidas às formalidades, sobretudo quanto à convocação e ao quórum.

No caso, além das teses de nulidade parcial da assembleia condominial, a carga constritiva imposta na deliberação atacada - obrigatoriedade de reforma do envidraçamento do teto de unidades tipo “garden”, em determinado prazo sob pena de multa – mostra-se desproporcional nesse momento. Com efeito, constata-se que a atual cobertura existente nestas unidades foi fruto de aprovação interna dentro do próprio condomínio edilício, fato ocorrido logo após sua instituição. Importante registrar que, a partir de então, a limpeza da cobertura, inclusive por questões de segurança, sempre foi promovida pelo Condomínio. Em princípio, infere-se desse comportamento a assunção de tal obrigação.

Ademais, não se visualiza qualquer risco de dano aos demais proprietários, ou de segurança aos moradores em geral, que a situação permaneça como está até que a legalidade da deliberação assemblear venha a ser aferida em momento processual adequado, com cognição mais exauriente dos fatos.

De outro lado, presente o risco de dano aos agravantes, porquanto aguardar o julgamento definitivo da ação principal irá impor-lhes a execução de obra ou, em caso de inexecução, de multa.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante das circunstâncias do caso concreto somadas ao momento prematuro em que se encontra a lide, verifico presentes os requisitos necessários para a concessão da tutela antecipada, nos termos dos artigos 300 e seguintes do Código de Processo Civil.

Em tal contexto, a decisão atacada deve ser afastada, para que a tutela de urgência seja concedida, com a suspensão dos efeitos da deliberação assemblear ora impugnada.

Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso.

MARRONE SAMPAIO

Relator