



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000359732

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2075885-15.2025.8.26.0000, da Comarca de Mauá, em que é agravante VANDER ROBERTO COELHO, é agravado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIO AMAZONAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

CLAUDIA MENGE

Relatora

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2075885-15.2025.8.26.0000

Relatora: CLAUDIA MENGE

Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Processo de origem nº 1001759-34.2025.8.26.0348

Agravante: VANDER ROBERTO COELHO

Agravado: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIO AMAZONAS

Interessada: THMI – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Ação: Declaratória de nulidade

Comarca: Mauá - 1ª vara cível

Juiz prolator: Anderson Fabrício da Cruz

Voto nº 8.033

RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO.
CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. Ação
declaratória de nulidade. Tutela de urgência
indeferida. Insurgência do autor.

- Tutela de urgência. Requisitos legais não
preenchidos. Probabilidade do direito, risco de
dano ou risco ao resultado útil do processo não
delineados. Necessidade de contraditório e
regular instrução processual. Mantido o
indeferimento da tutela de urgência.

RECURSO DESPROVIDO.

I. Relatório

Trata-se de RECURSO DE AGRAVO DE
INSTRUMENTO interposto por **VANDER ROBERTO COELHO**
contra a r. decisão de fls. 170/172 dos autos da **AÇÃO**
DECLARATÓRIA DE NULIDADE por ele promovida contra

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIO AMAZONAS, de indeferimento do pedido de tutela de urgência pleiteado.

Inconformado, o agravante argumenta que estão presentes os requisitos para o deferimento da tutela de urgência. Busca a declaração de nulidade da ação condenatória de cobrança de nº 1009219-58.2014.8.26.0348, bem como do respectivo cumprimento de sentença de nº 0006891-36.2018.8.26.0348, diante da ausência de sua citação, na condição de proprietário do imóvel, ainda que sem menção na matrícula imobiliária. Ressalta que a ausência de citação configura vício insanável. Reitera que é evidente o perigo de dano, uma vez que “já foi expedido o mandado de imissão na posse para o arrematante do imóvel no leilão”. Pugna pelo provimento do recurso e consequente deferimento do pedido de urgência para que seja suspenso o feito executivo.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 268/271) após indeferimento do pedido de justiça gratuita (fls. 262/264), dispensada a juntada das peças obrigatórias na forma do art. 1.017, § 5º, do estatuto processual.

Possível, desde logo, apreciar o recurso, independente de manifestação da parte contrária, tendo em vista a ausência de prejuízo e porque ainda não formada a relação jurídica-processual na origem.

II. Fundamentação

II.1. Tem curso na origem ação declaratória de nulidade promovida pelo agravante contra o condomínio agravado,

com indeferimento do pedido de tutela de urgência, consistente na suspensão imediata do feito executivo, diante de alegada ausência de citação.

II.2. Apesar dos alentados argumentos expostos pelo agravante, não ficaram delineados os requisitos fáticos e legais suficientes para deferir a ordem pretendida.

Com efeito, não é aparente a probabilidade do direito invocado, uma vez que a demanda que deu origem ao cumprimento de sentença foi ajuizada por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIO AMAZONAS contra COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSO TETO, proprietária registral do imóvel. Ademais, sequer foram opostos embargos de terceiro pelo agravante, suposto proprietário, que optou por ajuizar esta demanda declaratória de nulidade.

No mesmo sentido, da situação narrada não é possível extrair qualquer risco ou perigo de dano, uma vez que a tese de nulidade já foi apresentada pelo agravante no bojo do incidente de cumprimento de sentença de nº 0006891-36.2018.8.26.0348 e está pendente de análise pelo juízo (fls. 358/359 daqueles autos). Não bastasse o mandado de imissão da arrematante na posse do bem não foi cumprido pelo oficial de justiça, que certificou tratar-se de apartamento ocupado por possíveis inquilinos (fl. 366).

Por fim, o pedido de urgência se confunde com o mérito do litígio, que visa à declaração de nulidade das demandas indicadas, de modo que a pretensão deve ser objeto de análise mais aprofundada, sob o crivo do contraditório e da ampla defesa.

Diante da ausência de elementos mínimos e indispensáveis para antecipar a ordem, com diferimento do contraditório, nos moldes dos arts. 300, caput, e 1.019, inciso I, ambos do Código de Processo Civil, é impositiva a conclusão de que os pedidos formulados poderão, sem riscos aparentes, aguardar a instauração do contraditório e a prolação da sentença. Era o caso mesmo de indeferir a tutela antecipada.

III. Conclusão

Por todo o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

CLAUDIA MENGE
Relatora