



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000371244

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2066812-19.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ANGELA EMIKO KATAOKA, são agravados ROBERTO SEMMLER, RENATA LIMA DA SILVA, LAURA FRONTANA CENTENO SANTOS e AUXILIADORA PREDIAL LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2066812-19.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo – 29ª Vara Cível

Processo nº: 1190942-26.2024.8.26.0100

Agravante: Ângela Emiko Kataoka

**Agravados: Roberto Semmler, Renata Lima da Silva e
Laura Frontana Centeno Santos**

Juíza: Daniela Dejuste de Paula

Interessada: Auxiliadora Predial Ltda.

Voto nº 36697

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Administração de condomínio. Ação de obrigação de fazer. Decisão que deferiu o pedido de tutela de urgência dos autores, para determinar que a administradora, segunda-requerida, convoque assembleia extraordinária para deliberação acerca da manutenção/destituição da administradora/síndica condominial. Irresignação da ré. Descabimento. Presença dos requisitos do artigo 300 do CPC. Possibilidade de convocação da assembleia extraordinária. Formalidades atendidas. Decisão mantida. Recurso não provido.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls.266/267 (na origem) – integrada pela r. decisão de fls.293/294 – que rejeitou os embargos de declaração de fls.273/283 – que, nos autos da “Ação de obrigação de fazer”, deferiu o pedido de tutela de urgência dos autores, *“para determinar que a administradora, segunda-requerida AUXILIADORA PREDIAL LTDA, no prazo de 20 dias a contar da ciência desta decisão, convoque assembleia extraordinária para deliberação acerca da manutenção/destituição da administradora/síndica condominial.”*.

Inconformada, a corré Ângela, ora agravante, afirma que não agiu com acerto o MM. Juízo *a quo*, na medida que o edital de convocação da assembleia não apresenta requisitos fundamentais para sua realização, em particular data, hora e local.

Sustenta, ainda, a irregularidade nas assinaturas dos condôminos que autorizaram a convocação da respectiva assembleia.

Assim, pugna pela concessão da tutela recursal, para que seja suspensa a assembleia em questão.

Recurso tempestivo (fl.296, na origem), preparado (fls.17/18), sendo dispensada a juntada das peças obrigatórias na forma do artigo 1.017, § 5º, do Estatuto Processual, processado (fls.20/23) e respondido (fls.28/31 e 33/38).

É o relatório.

Consoante o ensinamento de Nelson Nery Júnior, *“tutela antecipatória dos efeitos da sentença de mérito, espécie do gênero tutelas de urgência, é providência que tem natureza jurídica mandamental, que se efetiva mediante execução lato sensu, com o objetivo de entregar ao autor, total ou parcialmente, a própria pretensão deduzida em*

juízo ou os seus efeitos. É tutela satisfativa no plano dos fatos, já que realiza o direito, dando ao requerente o bem da vida por ele pretendido com a ação de conhecimento” (Nery Junior, Nelson - Código de processo civil comentado e legislação extravagante — 10. ed.- São Paulo; Editora Revista dos Tribunais, 2007, p. 523).

Teresa Arruda Alvim Wambier acrescenta que *“só é possível cogitar de tutela de urgência se houver uma situação crítica, de emergência. Dessa forma, a técnica processual empregada para impedir a consumação ou o agravamento do dano — que pode consistir no agravamento do prejuízo ou no risco de que a decisão final seja ineficaz no plano dos fatos, que geram a necessidade de uma solução imediata — é que pode ser classificada como a tutela de urgência. É, pois, a resposta do processo a uma situação de emergência, de perigo, de urgência”¹.*

E, em se tratando de medida excepcional, a antecipação dos efeitos da tutela pretendida demandaria, desde logo, a existência de elementos que evidenciam a probabilidade do direito alegado pelos agravantes e o perigo de dano irreparável ou de difícil ou incerta reparação, ou o risco ao resultado útil do processo (artigos 300, *caput*, do Código de Processo Civil). Além disso, o §3º, do mesmo artigo, dispõe que: *“A tutela de urgência de*

¹ Primeiros comentários ao novo código de processo civil: artigo por artigo; Coord. Teresa Arruda Alvim Wambier...[et al.], 1ª Ed., São Paulo, Ed. Revista dos Tribunais, 2015, comentários ao artigo 300 do NCPC, p. 498.

natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão”.

In casu, evidencia-se a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo a ensejar a manutenção da tutela de urgência deferida pelo MM. Juízo *a quo* na r. decisão agravada.

Isso porque, a princípio, o documento impugnado pela agravante, apontado como edital da assembleia, na verdade, trata-se de pedido de convocação, assinado por sessenta e nove condôminos (fls.35, 41, 52, 56, 250, 255 e 260, na origem). O edital de convocação da respectiva assembleia só foi publicado após a determinação da r. decisão agravada (cópia às fls.430/431, na origem). E nele constam a data, hora e local da sessão extraordinária.

Por outro lado, embora a agravante impugne a assinatura de parte dos condôminos que requereram a convocação da assembleia, trouxe apenas o documento de fl.12 para comprovar suas alegações. E ainda que se admita a exclusão da assinatura referente a unidade 1608, restariam sessenta e oito assinaturas válidas, mais do que o necessário para a convocação da assembleia extraordinária, pois, conforme a convenção do condomínio (fls.223/249, na origem), são necessárias assinaturas de um quarto das duzentas e quinze unidades (artigo 9º, alínea “b”).

E conforme bem apontado pelo MM. Juízo *a quo*: **“os documentos acostados demonstram a presença dos requisitos previstos no artigo 1350, § 1º,**

do Código de Processo Civil, que autoriza a realização de assembleias extraordinárias desde que convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos. Com efeito, considerando que o condomínio possui 215 unidades, as assinaturas de 69 condôminos são suficientes para cumprir o requisito legal (fls. 35, 41, 47, 52, 56, 250, 255 e 260). **Ademais, os condôminos alegam que estão sendo impedidos de exercer seus direitos na área comum do condomínio, bem como de que há despesas e contratações controvertidas.**” (fl.266, na origem, grifos não originais).

Acrescenta-se, ainda, que, caso restem comprovadas as alegações da agravante, a tutela de urgência poderá ser revista a qualquer momento pelo MM. Juízo *a quo*.

Finalmente, importante observar que, sob pena de supressão de instância, parte da matéria sustentada pela agravante é de mérito da ação, e ainda não foi sequer apreciada pelo MM. Juízo *a quo*.

Portanto, não merece reparo a r. decisão impugnada.

Isto posto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora