



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000376316

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2088508-14.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes ADILSON PAULINO LEITE e ARTHUR MEIRELLES VIEIRA, é agravado CONDOMÍNIO TERRARA - SUBCONDOMÍNIO CASAS E TH'S.

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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Voto nº 28.103

Agravo de instrumento nº 2088508-14.2025.8.26.0000

Comarca de origem: São Paulo – 16ª Vara Cível Foro Regional II – Santo Amaro

Agravantes: Adilson Paulino Leite e Arthur Meirelles Vieira

Agravado: Condomínio Terrara – Subcondomínio Casas e TH's

CONDOMÍNIO – Ação anulatória de assembleia condominial – Pedido liminar de antecipação de tutela - Indeferimento - Insurgência dos autores – Antecipação de tutela de forma inaudita altera parte, que é medida admissível somente em hipóteses excepcionais – Hipótese em que as alegações serão melhor analisadas após formado o contraditório – Decisão mantida - RECURSO IMPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão que, nos autos de ação declaratória de nulidade de assembleia condominial, indeferiu o pedido de tutela de urgência, sob a fundamentação de que os fatos são controversos e só podem ser melhor analisados após o devido contraditório, consignando que “eventuais medidas tomadas pelos membros eleitos, a depender do desfecho da presente demanda, podem vir a ser objeto de impugnação e de desconstituição” e, em relação ao pedido alternativo de limitação dos poderes de atuação do síndico e subsíndico eleitos, indeferiu sob o fundamento de “não ser possível, neste momento processual, em sede de cognição sumária, ingerência judicial tão abrangente no âmbito administrativo da atuação do síndico/subsíndico eleito”

Pedem os agravantes a reforma da decisão, “deferindo-se a tutela pretendida”. Alegam que: (a) “a se permitir que continuem a exercer atos que tem condão de gerar nulificações para mais de um subcondomínio, mormente quando as provas robustas de nulidades

perpetradas na assembleia que os elegeu saltam aos olhos, também estaria se permitindo gerar prejuízos irreparáveis para além do subcondomínio agravado, pois apesar de existir independência financeira e autonomia administrativa entre ambos, há pontos de intersecção de interesse comum, conforme já demonstrado alhures”; (b) a gravação da assembleia registra o advogado do condomínio alertando todos, formalmente, acerca da ilegalidade da votação; (c) há prova da redução do prazo de votação de 3 dias para apenas 3 minutos e da atuação tendenciosa do presidente da mesa em benefício de um único candidato. Alternativamente, pedem a limitação dos atos do síndico/subsíndico, o que defendem ser medida “proporcional, preventiva e visa assegurar a eficácia da sentença”

Recurso tempestivo e preparado.

Este o relatório.

Em princípio, desnecessário desencadear o contraditório, visto que o que aqui se decidirá não causará prejuízo à parte contrária.

Ao indeferir o pedido de tutela de urgência, o d. Juízo a quo fê-lo sob a seguinte fundamentação:

“...Quanto ao pedido de tutela de evidência, verifico que não estão presentes os requisitos legais para sua concessão, não se tratando de nenhuma das hipóteses previstas pelo art. 311 do CPC, que pudesse justificar a determinação liminar.

O mesmo ocorre com relação à tutela de urgência, cujo deferimento entendo não caber no presente caso. Isso porque, os fatos são controversos e somente podem ser melhor analisados após devido contraditório, eis que demandam análise detalhada e cautelosa, considerando os documentos e mídias apresentadas, o

que não se mostra possível neste momento processual, em sede de cognição sumária.

Entendo, portanto, não ser possível, neste momento processual, a constatação da probabilidade do direito, que é requisito para a concessão da tutela. O feito demanda maior instrução probatória. Indispensável a oitiva da parte contrária.

Além disso, com a convocação de nova assembleia, há perigo de irreversibilidade (§3º do art. 300 do CPC).

Por fim, consigno ainda que eventuais medidas tomadas pelos membros eleitos, a depender do desfecho da presente demanda, podem vir a ser objeto de impugnação e de desconstituição.

Assim sendo, indefiro a tutela requerida, não estando impedida nova análise após ouvida a parte contrária”

Como visto, a decisão se fundamenta na necessidade de oitiva da parte contrária.

E nada autoriza a reforma do quanto decidido.

As declarações manuscritas de condôminos afirmando cerceamento de escolha subsíndico, sob alegação de desrespeito à convenção condominial, ao regimento interno e ao edital de convocação demandam maior dilação probatória, sendo que o resultado da assembleia geral extraordinária (fls. 145/147 –origem) traz que a empresa Khalifa foi eleita com “90,03%”

Daí, por ora, não se vislumbra a presença dos requisitos autorizadores da medida pleiteada, indicados no art. 300 do CPC, segundo o qual, 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.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Lembre-se que a despeito da legislação contemplar a possibilidade de serem antecipados os efeitos da tutela, a sua concessão *inaudita altera pars* é medida excepcional, a ser autorizada em casos de extrema gravidade, cabendo ao juízo, via de regra, aguardar pela instauração do contraditório, quando, então, disporá de mais elementos para a análise do pedido.

Deste modo, como ressalvado pelo D. Juízo *a quo*, a questão poderá ser novamente submetida à apreciação do juízo, após formado o contraditório.

Por estas razões, meu voto nega provimento ao recurso.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira
Relator