



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000418285

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2080359-29.2025.8.26.0000, da Comarca de Diadema, em que é agravante GLAUCIETE ANDRADE DA SILVA, é agravado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SERRA DOURADA II.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 36396

Agravo de Instrumento 2080359-29.2025.8.26.0000

Agravante: Glauciete Andrade da Silva

Agravado: Condomínio Residencial Serra Dourada II

Interessado: Conjunto Residencial Serra Dourada Ii

Comarca: Diadema

Juiz: RODRIGO SOUSA DAS GRACAS

Agravo de instrumento. Ação de exoneração de despesas condominiais. Insurgência da autora contra decisão que indeferiu o pedido de antecipação da tutela. Presentes os requisitos para antecipação da tutela. Interdição do edifício pela Defesa Civil. Autora, beneficiária de programa social, que se viu obrigada a arcar com os custos de locação de imóvel diverso por ter sido compelida a deixar seu imóvel. Possível reversão em eventual julgamento de improcedência dos pedidos. Decisão reformada. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a respeitável decisão que, em ação de exoneração de despesas condominiais, indeferiu o pedido de antecipação da tutela (fls. 69/71 dos autos em primeiro grau).

Agrava a autora, alegando, em síntese, que o bloco em que reside foi interditado pela Defesa Civil em abril de 2023 e, desde então, a agravante não pode habitar o imóvel ou usufruir das áreas comuns. Afirma que a cobrança das taxas condominiais integrais pela agravada sem que a autora possa usufruir do imóvel configura enriquecimento sem causa. Destaca o preenchimento dos requisitos autorizadores da antecipação da tutela. Alega endividamento para pagamento de aluguel em razão de estar impedida de utilizar o próprio imóvel. Requer a

antecipação da tutela recursal a fim de que seja declarada a imediata suspensão da cobrança das taxas condominiais, o impedimento de inscrição do nome da agravante em cadastros restritivos de crédito e, ainda, que o agravado seja impedido de barrar a autora de participar das reuniões condominiais, uma vez que a interdição não pode ser imputada como inadimplência comum. Ao final, requer a reforma da decisão, confirmando-se o deferimento do pedido liminar (fls. 01/14).

O pedido liminar foi deferido (fls. 28/29).

Embora intimado, o agravado não ofereceu resposta (certidão de fl. 33).

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

De início, cabe ressaltar que o presente agravo foi interposto contra a decisão que analisou o pedido de tutela provisória antecipada, de modo que, no presente momento, apenas é possível analisar a existência ou não dos requisitos legais autorizadores da antecipação da tutela, sob pena de se antecipar o julgamento de mérito, que é atrelado à observância do devido processo legal, ou seja, do pleno exercício do contraditório e da ampla defesa, com a produção de todas as provas que se fizerem necessárias.

Logo, o juízo processual ora realizado ficará limitado à análise da existência, ou não, da probabilidade do direito invocado, e do perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, conforme disciplina o artigo 300 do Código de Processo Civil, abaixo transcrito:

Art. 300. 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. [...]

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

E, em uma análise rasa e superficial da demanda, tem-se que, respeitado o entendimento do ilustre magistrado em primeiro grau, estão presentes os requisitos autorizadores da antecipação de tutela conforme requerido.

Como bem alega a agravante, o conjunto probatório até então amealhado evidencia a probabilidade do direito alegado pela autora, emprestando verossimilhança à versão dos fatos invocada à inicial no sentido de que teria sido compelida a deixar o imóvel no condomínio réu em razão de graves problemas estruturais no edifício, que resultaram em interdição pela defesa civil por iminente risco à segurança dos moradores. A esse respeito, aliás, compulsando-se os autos em primeiro grau, constata-se que a interdição pela Defesa Civil de Diadema é incontroversa, posto que admitida pelo ora agravado na contestação apresentada.

Disso posto, conquanto não se ignore a natureza *propter rem* da taxa condominial, é fato que ela visa a custear os gastos coletivos do condomínio enquanto ostente condições de habitabilidade de modo que seus condôminos possam usufruir de suas respectivas unidades imobiliárias, bem como das áreas comuns, sendo desarrazoado que a autora permaneça arcando com as taxas condominiais no contexto em que impedida de usufruir do imóvel.

O perigo de dano, do mesmo modo, é evidente, ressaltando-se que se trata de pessoa de baixa renda, beneficiária de programa social, que foi obrigada a arcar com os custos de locação de imóvel diverso, em que pese ser

proprietária do imóvel o qual foi compelida a deixar.

Ademais, não se trata de medida irreversível, posto que, julgado improcedente o pedido inicial, as taxas poderão ser posteriormente cobradas da autora.

Destarte, o recurso comporta provimento para deferir o pedido liminar, determinando-se a imediata suspensão da cobrança das taxas condominiais, bem como os efeitos da respectiva inadimplência.

Em caso idêntico, envolvendo a mesma circunstância advinda da interdição do mesmo condomínio, assim já decidiu este E. Tribunal:

*Direito Civil. Agravo de Instrumento. Gratuidade da Justiça. Questão Ainda Não Decidida. Taxas Condominiais. **Imóvel Interditado pela Defesa Civil. Impossibilidade de Uso. Suspensão da Cobrança. Tutela de Urgência. Recurso Provido na Parte Conhecida.** I. Caso em Exame I. A autora ajuizou ação para suspender a cobrança de taxas condominiais após a interdição do edifício pela Defesa Civil, que impossibilitou a ocupação da unidade e o uso das áreas comuns. II. Questão em Discussão 2. A controvérsia reside na possibilidade de exigência das taxas condominiais mesmo após a interdição do imóvel, considerando o princípio do uso-benefício e a onerosidade excessiva. III. Razões de Decidir 3. **A taxa condominial, de natureza propter rem, pressupõe a possibilidade de fruição do imóvel.** 4. **A interdição do edifício por risco estrutural impediu o uso da unidade e das áreas comuns, tornando indevida a cobrança das taxas condominiais.** 5. **Presentes os requisitos do***

fumus boni iuris e do periculum in mora, justifica-se a concessão da tutela de urgência. IV. Dispositivo e Tese 6. Agravo de Instrumento parcialmente conhecido e, na parte conhecida, provido. Tese de julgamento: "A taxa condominial não é devida quando a interdição do imóvel impede a fruição do bem e das áreas comuns, caracterizando onerosidade excessiva e enriquecimento sem causa". (TJSP; Agravo de Instrumento 2057831-98.2025.8.26.0000; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/03/2025; Data de Registro: 17/03/2025)

Ante o exposto, *dá-se provimento* ao recurso.

ANA LÚCIA ROMANHOLE MARTUCCI
Relatora