



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000436775

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2242389-45.2024.8.26.0000, da Comarca de Marília, em que é agravante CONJUNTO RESIDENCIAL SAN REMO, é agravado FERNANDO MURCIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ANA CATARINA STRAUCH

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº: 2242389-45.2024.8.26.0000

Agravante: Conjunto Residencial San Remo

Agravado: Fernando Murcia

VOTO Nº 29058

AGRAVO DE INSTRUMENTO – “TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE” – Insurgência contra a decisão que determinou a realização da assembleia geral extraordinária na modalidade híbrida ou presencial – Ausência de espaço físico para realização de assembleia presencial – Salão de festas interditado - Convenção condominial que não veda a modalidade virtual – Assembleia anterior na qual houve tumulto generalizado – Necessidade de conceder aos condôminos acesso antecipado aos documentos solicitados – Decisão reformada – RECURSO PROVIDO COM OBSERVAÇÃO

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por “*Conjunto Residencial San Remo*”, nos autos da “TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE” que lhe move *Fernando Murcia*, contra a r. decisão (fls. 197/198) a seguir transcrita, *in verbis*:

“(…) 3. Diante dos argumentos apresentados em Juízo e dos documentos atrelados à petição inicial, presentes os requisitos legais e demonstrativos da probabilidade do direito e da utilidade da providência judicial (CPC/2015, arts. 294 a 311), e considerando que nas dependências do Condomínio-requerido existe salão com espaço físico suficiente para a realização de assembleia presencial ou híbrida, DEFIRO a medida liminar para determinar ao “Condomínio do Conjunto Residencial San Remo”, representado por seu síndico,

que proceda a suspensão da realização da assembleia condominial extraordinária em modo unicamente “virtual” e, procedendo-se às devidas alterações em sua convocação e dando-se a necessária publicidade aos interessados, designando nova assembleia, que poderá ocorrer no mesmo dia 20 de agosto de 2024, de forma presencial ou híbrida, para fins de possibilitar a todos os condôminos a possibilidade de exame dos documentos relativos à prestação de contas e outros assuntos, tudo sob pena de incorrer em multa diária de R\$-5.000,00 (cinco mil reais) em caso de descumprimento da ordem judicial. (...)”

Agrava o Condomínio, requerendo, inicialmente, a gratuidade de justiça. No mérito, aduz que a escolha pela modalidade virtual se deu para resguardar os direitos e a integridade física da coletividade, visto que o salão de festas se encontra interditado em razão das condições precárias da estrutura do telhado, fato atestado por engenheiro civil. Além disso, argumenta que, em assembleia anterior, houve tumulto generalizado, noticiado até em jornal da região. Ressalta que os próprios condôminos, ao requererem a realização de assembleia geral extraordinária, ofertaram a possibilidade de realização de assembleia virtual. Assevera a presença dos requisitos autorizadores da assembleia virtual. Postula a concessão de efeito suspensivo e, ao final, a reforma da decisão.

O recurso foi processado com a outorga de efeito suspensivo (fls. 199/200).

Não há contraminuta.

Cadeira assumida por esta Relatora em
22/04/2025.

Vieram os autos conclusos.

É o relatório.

De início, observo que a documentação carreada pelo condomínio agravante indica a hipossuficiência alegada, razão pela qual defiro a gratuidade de justiça, apenas para este ato. Anote-se.

No mérito, o recurso merece provimento.

Isso porque, conforme demonstrado pelo agravante, o requerimento de assembleia geral extraordinária, formulado pelos condôminos, contemplava a opção pela modalidade virtual. É o que se depreende do documento de fls. 166, dos autos de origem, cujo trecho transcrevo:

“Finalmente, requer seja disponibilizada toda a documentação do Condomínio arquivada referente aos últimos 05 anos a fim de ser examinada em local próprio pelos condôminos quando da realização da Assembleia Geral Extraordinária, diante do que, requer seja realizada em espaço físico, ou alternativamente, que

*tais documentos sejam digitalizados e enviada cópia do arquivo digital para todos os condôminos com a antecedência de preceito, **isto no caso de se optar pela realização da assembleia de modo virtual ou através de videoconferência**, tendo em vista que o amplo acesso, por todos os condôminos participantes, aos documentos supracitados antes do início da reunião se constitui em condição “sine qua non” para alcançar não só o objetivo da Assembleia, como também, dar cumprimento à Convenção de Condomínio do “Conjunto Residencial San Remo”.” (grifo nosso)*

Além disso, o condomínio demonstrou que a estrutura do telhado do salão de festas, local onde poderia ser realizada a assembleia, está comprometida. O documento de fls. 259/273, dos autos principais, assinado por engenheiro civil, confirma a precariedade da estrutura e “o alto índice de possível ruptura da estrutura, podendo surgir uma reação em cadeia devido ao alto grau de fissuras, envergamentos e deslocamentos”, o que poderia trazer riscos à segurança dos presentes.

Também se constata a ausência de vedação, pela Convenção Condominial, para a realização de assembleia online.

Por fim, há notícia de incidente envolvendo os condôminos em assembleia anterior, com ocorrência de tumulto e vias de fato, noticiado em jornal local, de modo que a assembleia virtual se mostra, nesse ponto, como instrumento para evitar que

nova balbúrdia aconteça.

Diante disso, a realização de assembleia virtual é medida de rigor.

Entretanto, a fim de resguardar o direito dos condôminos e o acesso à documentação solicitada, o condomínio deverá digitalizar os documentos e enviá-los aos moradores, ou disponibilizar a consulta prévia à documentação, em sala do condomínio, mediante agendamento prévio dos interessados, com antecedência de até dois dias úteis antes da data da nova assembleia, a ser agendada em até 45 dias, contados deste julgamento, de modo que tanto os condôminos quanto o condomínio possam se preparar e tomar conhecimento dos documentos pleiteados.

Portanto, de rigor a reforma da r. decisão, com as observações supra.

Por esses fundamentos, **DOU PROVIMENTO AO RECURSO, COM OBSERVAÇÃO.**

ANA CATARINA STRAUCH
Relatora
(assinatura eletrônica)