



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000351439

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2031896-56.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ELIANA FINKELSTEIN PESSOA, são agravados EDUARDO BUENO BRANDÃO e JAN ERIK FJELD.

ACORDAM, em 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Pedido de sustentação oral convertido em preferência simples.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), MIGUEL BRANDI E PASTORELO KFOURI.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

LUIZ ANTONIO COSTA
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Voto nº 25/59539

Agravo de Instrumento nº 2031896-56.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Juiz de 1ª Instância: Vitor Gambassi Pereira

Agravante: Eliana Finkelstein Pessoa

Agravado: Eduardo Bueno Brandão e outro

Agravo de Instrumento – Ação Declaratória de Universalidade Condominial e de Fato – Insurgência contra decisão que negou o pedido de tutela de urgência – Ausência dos requisitos autorizadores da antecipação da tutela, nos termos do artigo 300 do CPC – Necessidade do contraditório e regular instrução processual – Decisão mantida – Recurso improvido.

Recurso de Agravo de Instrumento interposto contra decisão, proferida em Ação Declaratória de Universalidade Condominial e de Fato, que negou a tutela de urgência.

Sustenta a Recorrente a presença dos requisitos necessários à concessão da tutela de urgência (art. 300 do CPC). Assevera que, independentemente da propriedade constante no Registro de Imóveis, as partes sempre reconheceram a propriedade comum dos imóveis. Alega que os imóveis sempre foram utilizados de forma conjunta e indistinta pelos sócios da Galeria Vermelho, configurando uma universalidade condominial de fato. Diz que o primeiro Agravado passou a negar a existência da unidade condominial consolidada ao longo de 20 anos. Aduz que os Agravados, desde 01/01/2024, continuaram a explorar comercialmente os três imóveis sem qualquer contraprestação em seu benefício. Pede a concessão da antecipação da tutela recursal.

Em cognição inicial, neguei a antecipação da tutela recursal (fls. 20/22).

Contraminuta apresentada (fls. 27/37).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

O art. 300 do CPC, ao dispor sobre a tutela de urgência, determina que a sua concessão depende da probabilidade do direito e do perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo, sendo o seu deferimento uma faculdade do magistrado e não uma obrigação, que a concederá mediante análise subjetiva dos elementos exigidos.

Lembro que a antecipação de tutela é exceção, não regra como a muitos parece, e tem havido exagero na sua postulação sem que se encontrem demonstrados os elementos necessários que, anoto, têm natureza subjetiva, tanto no que diz respeito à probabilidade de êxito do pedido, quanto à probabilidade de ocorrência de dano irreparável ou de difícil reparação.

No caso em apreço, em observância ao disposto no art. 300 do CPC, sem embargo do alegado pela Agravante, entendo prematura a concessão do pleito.

Os elementos trazidos, neste momento, são controversos, de modo que a questão só poderá ser melhor dirimida com a instauração do contraditório e a instrução nos autos originários.

Como bem destacou o d. magistrado “a quo” (fls. 232 dos autos de origem):

“Em um juízo de cognição sumária (superficial), não verifico a existência de elementos de prova que convergem ao reconhecimento da veracidade dos fatos pertinentes e evidenciam a probabilidade do direito material e o perigo de dano.

A questão posta em juízo é extremamente controvertida. Além disso, a lide é antiga e absolutamente nada nos autos indica perigo de dano, o qual, se existente, acarretaria o ajuizamento da demanda tão logo recebida a contranotificação de fls. 198/202, não às vésperas do recesso judiciário e após o expediente forense (esta demanda foi distribuída em 17.12.2024, às 17h05)”.

Assim, fica mantida a r. decisão agravada.

Isto posto, **nego provimento ao recurso.**

Luiz Antonio Costa
Relator