



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000369062

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2095122-35.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante GUSTAVO LEOPOLDO BIACHI REICHENBACH, é agravado CONDOMINIO EDIFICIO GUANABARA.

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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

CLAUDIA MENGE

Relatora

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2095122-35.2025.8.26.0000

Relatora: CLAUDIA MENGE

Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Processo de origem nº 1022844-44.2025.8.26.0100

Agravante: GUSTAVO LEOPOLDO BIACHI REICHENBACH

Agravado: CONDOMINIO EDIFICIO GUANABARA

Ação: condenatória de obrigação de não fazer

Comarca: São Paulo – Foro Central Cível - 13ª vara cível

Juíza prolatora: Clarissa Rodrigues Alves

Voto nº 8.054

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Ação condenatória de obrigação de não fazer. Limitação à locação de curta temporada. Pretendida suspensão. Tutela antecipada. Indeferimento na origem. Insurgência do autor.

- Requisitos legais. Ausência. Probabilidade do direito, risco de dano ou risco ao resultado útil do processo. Matéria complexa que exige maior aprofundamento. Necessidade de contraditório. Decisão mantida.

RECURSO DESPROVIDO.

I. Relatório

Trata-se de RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO interposto por **GUSTAVO LEOPOLDO BIACHI REICHENBACH** contra a r. decisão de fl. 135/137 dos autos da **AÇÃO CONDENATÓRIA DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER**

por ele promovida contra **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUANABARA**, de indeferimento do pedido de antecipação da tutela para suspensão de deliberação de assembleia condominial.

Inconformado, o autor, ora agravante, afirma que tem direito de alugar seu imóvel a terceiros. Argumenta que deve ser respeitado o direito de propriedade. Aponta que o condomínio não é “estritamente residencial”, até porque conta com loja no primeiro pavimento. Pede o deferimento da tutela antecipada recursal e a suspensão da eficácia da deliberação da assembleia a respeito da locação por temporada e o provimento do recurso.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 10/11), dispensada a juntada das peças obrigatórias na forma do art. 1.017, § 5º, do estatuto processual. Sem contraminuta, por inexistente prejuízo à parte contrária.

II. Fundamentação

Tal como se deu em primeiro grau, neste momento inicial e de conhecimento precário, a análise da pretensão recursal há de se restringir à existência ou não dos requisitos previstos no art. 300 do Código de Processo Civil, assim, a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, sob pena de antecipar-se a apreciação do mérito do litígio.

Nesse sentido, a despeito dos alentados argumentos expostos pelo agravante, não ficaram delineados os requisitos fáticos e legais suficientes para deferimento do pedido de suspensão da deliberação da assembleia condominial.

Ainda que a exploração econômica da unidade condominial seja um direito decorrente da propriedade do agravante, a

questão relativa à suposta irregularidade da deliberação assemblear e as eventuais motivações para limitação da locação por curta temporada exigem análise mais aprofundada, sob o crivo do contraditório e da ampla defesa.

O perigo de dano apontado pelo agravante, ademais, se restringe a prejuízo financeiro, isto é, dano patrimonial que, se o caso, pode ser reparado em momento oportuno.

Foi, portanto, acertado o indeferimento do pedido de tutela de urgência pelo juízo *a quo*, por não delineada, à primeira vista, irregularidade na deliberação assemblear que confira ao pedido de urgência o indispensável *fumus boni iuris*, nem demonstrada a urgência da medida.

III. Conclusão

Pelas razões expostas, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

CLAUDIA MENGE
Relatora