



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000390766

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2293000-02.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes SONIA YANG, YANG YUMING,, CHEN CHANYING, YANG TUN GUEAING e HJTN PATRIMONIAL LTDA, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARTIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente sem voto), FERREIRA DA CRUZ E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2293000-02-2024

Agravantes: HJTN Patrimonial Limitada e outros

Agravado: Edifício Bartira

VOTO Nº 8585

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. AUTORES-AGRAVANTES QUE TIVERAM NEGADA A TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA, E QUE A BUSCAM OBTER, AGORA POR ESTE AGRAVO DE INSTRUMENTO, ALEGANDO QUE HÁ UMA SITUAÇÃO DE RISCO CONCRETO E ATUAL ENVOLVENDO A REMOÇÃO DOS SISTEMAS DE EXAUSTÃO QUE SERVEM ÀS LOJAS INSTALADAS NO CONDOMÍNIO, E QUE SE IMPÕE O CONTROLE DESSA SITUAÇÃO DE RISCO.

AGRAVO SUBSISTENTE. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA DE FEIÇÃO CAUTELAR QUE DEVE SER CONCEDIDA COMO AZADA FORMA DE SE EVITAR A OCORRÊNCIA DO MAL MAIOR, AFERIDO DE ACORDO COM A POSIÇÃO DE CADA PARTE NO PROCESSO E DOS RISCOS A QUE ESTÃO SUBMETIDAS. AUTORES-AGRAVANTES QUE, NESSE CONTEXTO, ESTÃO SUBMETIDOS A UMA SITUAÇÃO DE RISCO MAIOR DO QUE SE SUCEDE COM A PARTE CONTRÁRIA EM FACE DOS EFEITOS QUE A TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA DE NATUREZA CAUTELAR FARÁ PRODUZIR.

TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA QUE, DE FEIÇÃO CAUTELAR, NÃO TRAZ CONSIGO O



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

RISCO DE IRREVERSIBILIDADE FÁTICA.

DECISÃO REFORMADA. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. SEM A FIXAÇÃO DE ENCARGOS DE SUCUMBÊNCIA.

RELATÓRIO

Por este agravo de instrumento, os autores-agravantes querem obter a tutela provisória de urgência que o juízo de origem lhes negou, aduzindo os autores que há uma situação de risco concreto e atual envolvido na remoção do sistema de exaustão que serve às lojas que compõem o condomínio, e que essa situação impõe a proteção cautelar.

Recurso tempestivo e com preparo. Recurso não dotado de efeito ativo.

Não foi apresentada resposta.

FUNDAMENTAÇÃO

Dá-se provimento a este agravo de instrumento.

Registre-se, de primeiro, que a agravante, HJTN



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Patrimonial Limitada, regularizou sua representação processual tanto no processo, quanto neste recurso.

Está claro que a esfera jurídica dos agravantes está colocada diante de uma situação de risco concreto e atual. São comerciantes, têm suas lojas instaladas no condomínio, e o réu, deliberando em assembleia, decidiu pela remoção do sistema de exaustão que serve esses estabelecimentos comerciais. A demanda versa sobre a validade do que decidido na assembleia. Sucede, contudo, que os autores não podem esperar que o processo termine, porque até lá já não contarão com o sistema de exaustão, e a utilidade da ação quiçá lhes será nenhuma.

Devemos lembrar que a doutrina engendrou um critério que tem especial aplicação no campo das tutelas provisórias de urgência. Segundo esse critério, deve-se evitar a ocorrência do mal maior, aferido diante da posição de cada parte no processo em face dos efeitos que a tutela provisória de urgência pode produzir. No caso em questão, não há dúvida de que os autores, se não contarem com a tutela provisória de urgência, estarão diante de um mal maior do que sucede com a ré, a ter que se sujeitar aos efeitos dessa tutela.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Também se deve considerar que a tutela provisória de urgência que estão os autores a buscar é de natureza cautelar, e como tal não há risco de irreversibilidade fática.

Daí porque se lhes concede a tutela provisória de urgência de feição cautelar, com o que se obsta que o réu-agravado faça remover, ou desativar o sistema de exaustão que está a servir às lojas dos agravantes. Recalcitrante, o réu suportará multa diária fixada em R\$5.000,00 (cinco mil reais), até o limite de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais).

Por meu voto, **dá-se provimento a este agravo de instrumento, com a reforma da r. decisão agravada para a concessão da tutela provisória de urgência de natureza cautelar, nos termos aqui estabelecidos.**

Como na r. decisão agravada não se fixaram encargos de sucumbência, aqui também não se os devem fixar.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE
RELATOR