



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414667

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2032107-92.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes BRASC SHOPPING CENTERS S/A, FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF, GUANTERA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, L. T. C. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e ADMINISTRADORA SHOPPING PATIO PAULISTA LTDA., é agravado BK BRASIL OPERAÇÃO E ASSESSORIA A RESTAURANTES S.A.

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. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento 2032107-92.2025.8.26.0000

Agravante: Brasc Shopping Centers S/A; Fundação dos Economistas Federais – Funcef; Guantera Empreendimentos e Participações Ltda; LTC Empreendimentos e Participações Ltda; Administradora Shopping Pátio Paulista Ltda

Agravado: BK Brasil Operação e Assessoria a Restaurantes S.A

Comarca: São Paulo (Foro Central Cível)

Agravo de instrumento. Ação de obrigação de fazer e cobrança de multa contratual. Decisão agravada que indeferiu pedido de tutela de urgência. Pretensão de que a ré fosse compelida, em 48 horas, a conter infiltrações e reparar a fachada de empreendimento comercial, sob pena de multa diária e paralisação das atividades. Alegação das autoras de que os danos decorrem de defeito na rede de água e esgoto da loja locada à ré em shopping center., havendo demora injustificada nos reparos, com risco de agravamento e prejuízo às atividades. Ausência de urgência contemporânea. Situação conhecida e discutida entre as partes há tempo considerável. Documentação acostada evidencia necessidade de reparos, mas não comprova risco à eficácia do provimento final. Pretensão com caráter satisfativo e irreversível, incompatível com a cognição sumária exigida na fase inicial do processo. Laudo técnico unilateral. Necessidade de dilação probatória e contraditório. Indeferimento da tutela de urgência mantido, ressalvada a possibilidade de reanálise pelo juízo originário com eventual superveniência de novos elementos (art. 296 do CPC). Recurso não provido

Voto nº 31842

Trata-se de agravo de instrumento interposto

contra decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito da 40ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, Dr. Fernando José Cúnico, à fl. 537 dos autos de ação de obrigação de fazer e cobrança, que indeferiu tutela de urgência, requerida pelas autoras para que fosse a ré compelida a, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, tomar as providências necessárias para contenção de infiltração e reparo da fachada de empreendimento e dos espaços comerciais adjacentes danificados pela exposição à água e ao esgoto, sob pena de multa diária de no mínimo R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), aplicável até o limite de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Recorrem as autoras. Afirmam ser inconteste que a rede de água e esgoto do espaço comercial nº 402 do Shopping Pátio Paulista está com problemas pelo menos desde janeiro de 2024, cuja resolução demandaria intervenção em tubulação de difícil acesso, conforme reconhecido em e-mails trocados pelas partes. Alegam que ante a demora na realização das obras, a infiltração se agravou exponencialmente, havendo risco de contaminação e de interrupção das atividades comerciais no local. Argumentam que a demora constatada se dá por “motivos exclusivos” da lojista ré agravada ZAMP (nome fantasia “Burger King”), que se mostra negligente na realização dos reparos necessários no espaço comercial, não respeitando cronograma de intervenção previamente estabelecido. Asseveram estarem presentes os requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil. Requerem seja deferida a tutela de urgência, nos moldes postulados, reformando-se assim a decisão agravada, com efeito ativo.

Em cognição inicial, foi indeferido o efeito suspensivo (fls. 349-350).

Contraminuta às fls. 353-357.

É o relatório.

Na petição inicial do feito de origem, ação de obrigação de fazer e de cobrança de multa contratual nº 1201385-26.2024.8.26.0100, afirmam as autoras, ora agravantes, que a ré agravada é desde 26.09.2019 locatária do espaço comercial nº 402 do Shopping Pátio Paulista, tendo instalado no local lanchonete da rede “Burger King”. Contam que em janeiro de 2024 foi identificado vazamento na tubulação de esgoto na fachada lateral do prédio situada na Rua Santa Ernestina, tendo sido identificada a origem em defeito no sistema de esgotos da agravada. Mencionam que entre janeiro e fevereiro daquele ano foram enviadas notificações à agravada para que procedesse aos reparos necessários, sem obtenção de resposta. Relatam que a infiltração começou a se alastrar para outras áreas do shopping center, atingindo outros estabelecimentos, com danos a paredes, pintura e mobília. Descrevem que os representantes da recorrida chegaram a admitir a existência de problemas técnicos na tubulação de água e esgoto de seu espaço comercial, tendo enviado cronograma de reformas, o qual não foi cumprido, não havendo notícia, até o ajuizamento da demanda, de que os reparos tivessem realmente sido iniciados. Requerem seja a agravada condenada a proceder aos reparos, bem como a pagar a multa prevista na cláusula 3.36 das normas gerais do contrato, correspondente

a 10% (dez por cento) do aluguel mínimo mensal. Em sede de tutela de urgência, postularam para que fosse a ré agravada compelida a tomar as medidas de contenção da infiltração e de correção da fachada do *shopping center* e dos danos sofridos pelos demais lojistas atingidos, no prazo de até 48 horas, sob pena de ser impedida de prosseguir com sua operação comercial.

Como visto no relatório acima, foi a tutela de urgência indeferida pelo juízo originário, que se valeu da seguinte fundamentação:

“Conforme relatou a parte autora em sua inicial, a infiltração é antiga, tendo as partes iniciado as tratativas para o reparo no início do ano, o que, por si só, demonstra inexistência da urgência invocada, ausente perigo de dano.

Diante do exposto, INDEFIRO a tutela provisória, sendo necessário que se aguarde o contraditório” (fl. 537).

Exige o Código de Processo Civil, para a concessão de tutela de urgência, o atendimento concomitante dos requisitos elencados em seu artigo 300, quais sejam, a existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito invocado, bem como do perigo de dano ou de risco ao resultado útil ao processo insito à demora na obtenção de decisão final de mérito.

Pois bem, não se nega a relevância da argumentação desenvolvida. Há registro fotográfico de marcas sugestivas de vazamento tanto na fachada do *shopping center* quanto em paredes internas (fls. 111-116), assim como de alguns elementos avariados ou em aparente estado de conservação abaixo do desejado no interior do espaço locado à agravada (caixa de gordura, ralos e pias), assim como presentes sinais de transbordo/vazamento de resíduos (fls. 142-150).

Concomitantemente, ao menos em cognição sumária da documentação relacionada à comunicação entre as partes por variados meios (notificações e contranotificações extrajudiciais e trocas de *e-mails* – fls. 156-420), há consenso quanto à necessidade de intervenção.

Em contrapartida, não se pode deixar de notar que o contexto fático não é recente, perdurando há bastante tempo, como se evidencia no breve retrospecto feito acima, não se caracterizando assim a excepcional urgência imprescindível para o provimento antecipatório de caráter totalmente satisfativo relativo à pretensão cominatória, ainda mais com prazo de cumprimento bastante reduzido e com cominação de penalidade drástica, consistente na própria paralisação da exploração da atividade pela agravada.

Além disso, é verdade que o estudo técnico particular de fls. 118-141 indica uma série de falhas nas instalações da agravada, tais como despoluidor inoperante, acúmulo de gordura no

exaustor, necessidade de limpeza e regularização nos filtros embutidos, necessidade de ajustes em junções de dutos e revisão do intertravamento dos sistemas de segurança da loja e do *shopping*. Contudo, a princípio as correções seriam pontuais, já que boa parte dos itens vistoriados estaria funcional, voltando-se as intervenções mencionadas à redução dos riscos operacionais.

Também deve ser levado em consideração que as conclusões contidas no referido laudo devem ser tomadas com reservas, por se tratar de documento unilateralmente produzido, já que elaborado por prestador de serviço contratado pelas próprias autoras, não dispensando, portanto, a plausibilidade da necessidade de produção de estudo pericial sob o crivo do contraditório,

Em suma, deve ser mantida a decisão agravada.

Ressalve-se, todavia, que a decisão de tutela de urgência é temporária, podendo, logicamente, ser objeto de reapreciação a qualquer tempo, com a vinda de novos elementos de convicção à apreciação do juízo originário, conforme estabelece o artigo 296 do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Maria de Lourdes Lopez Gil

Relatora