



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000291910

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2043605-88.2025.8.26.0000, da Comarca de Bertioga, em que são agravantes ONE HOME CLUB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e CONSTRULABOR ENGENHARIA LTDA, é agravado RODRIGO LACERDA GUERREIRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

WALTER EXNER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº: 2043605-88.2025.8.26.0000.

Agravantes: One Home Club Empreendimentos e Participações Ltda. e Construlabor Engenharia Ltda.

Agravado: Rodrigo Lacerda Guerreiro.

Ação: Cominatória c.c. indenização (nº 1000357-58.2025.8.26.0075).

Comarca: Bertioga – 1ª Vara.

Juíza prolatora: Daniela Maria Rosa Nascimento.

Voto nº 41.059

Agravo de instrumento. Vizinhança. Obras realizadas no imóvel vizinho que se encontram em fase final. Risco de agravamento no imóvel do autor não demonstrado. Elementos de prova que indicam a regularidade da obra, em relação ao projeto aprovado e processo administrativo. Ausência de constatação de vício estrutural em recente vistoria da defesa civil. Instrução do feito que poderá trazer importantes subsídios para melhor esclarecer a questão. Decisão reformada. Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 180/181 (dos principais), que, nos autos de ação cominatória, deferiu o pleito de tutela de urgência para suspender as obras realizadas no imóvel do réu.

Inconformado, agrava o réu alegando, em suma, que as alegações do agravado estão embasadas em um laudo técnico unilateral, realizado há mais de um ano da propositura da demanda. Aduz que os agravantes realizaram

vistoria cautelar de vizinhança, bem como que muitos dos danos alegados são anteriores ao início da construção, afastando qualquer nexo de causalidade. Requer o afastamento da multa diária ou, subsidiariamente, a redução de seu valor.

O recurso foi recebido no efeito suspensivo, batendo-se a parte contrária pelo desprovimento.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Com efeito, a concessão da tutela de urgência exige mais do que a plausibilidade do direito invocado e, quando pleiteada em caráter inaudita altera parte, como no caso, exige, de plano, elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, nos termos do art. 300 do CPC/15.

Nesse sentido, conforme entendimento doutrinário: *“No direito anterior a antecipação da tutela estava condicionada à existência de ‘prova inequívoca’ capaz de convencer o juiz a respeito da ‘verossimilhança da alegação’, expressões que sempre foram alvo de acirrado debate na doutrina. O legislador resolveu, contudo, abandoná-las, dando preferência ao conceito de probabilidade do direito. Com isso, o legislador procurou autorizar o juiz a conceder tutelas provisórias com base em cognição sumária, isto é, ouvindo apenas uma das partes ou então fundado em quadros probatórios incompletos*

(vale dizer, sem que tenham sido colhidas todas as provas disponíveis para o esclarecimento das alegações de fato). A probabilidade que autoriza o emprego da técnica antecipatória para a tutela dos direitos é a probabilidade lógica – que é aquela que surge da confrontação das alegações e das provas dos elementos disponíveis nos autos, sendo provável a hipótese que encontra maior grau de confirmação e menor grau de refutação nesses elementos. O juiz tem que se convencer de que o direito é provável para conceder tutela provisória.” (Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart e Daniel Mitidiero, Código de Processo Civil Comentado, 5ª ed., São Paulo, RT, 2019, p.410).

No caso em tela, conforme exposto na decisão de fls. 107/108, “a documentação apresentada pela agravante a fls. 105, consistente na vistoria técnica realizada pelo Município de Bertioga, no último dia 18/2 – e posterior ao despacho de fls. 99/100 -, dá conta de atestar a conformidade da obra em relação ao projeto aprovado e processo administrativo 10.160, além de assinalar que atende integralmente às exigências estabelecidas pela legislação vigente e diretrizes urbanísticas do município, destacando, ainda, que memorando da defesa civil (16/2025), não verificou qualquer indício de instabilidade estrutural. Essas informações complementares reforçam as alegações anteriores da recorrente, notadamente no que tange à inexistência de laudo técnico oficial a indicar a verificação de qualquer risco estrutural ao imóvel do autor, valendo destacar que o trabalho unilateral trazido pelo agravado

na ação principal - realizado em novembro de 2023 -, se limita a retratar danos verificados no imóvel do demandante, sem apontar com segurança nexo de causalidade com a obra em questão, já em fase final, reportando-se o técnico às informações prestadas pela parte interessada. Isso não significa que os danos não existam, ou mesmo que não tenham sido causados pela obra da ré, o que deverá ser objeto de apuração no curso do processo e sob o crivo do contraditório, a fim de se apurar a sua ocorrência, responsabilidade e extensão”.

Assim, não restando demonstrado pela parte agravada situação que justifique a paralisação das obras no imóvel vizinho, que se encontram em fase final, respeitado o entendimento adotado em primeiro grau, reformo a r. decisão agravada para cassar a decisão liminar concedida, sem prejuízo de nova avaliação no aparecimento de fatos novos no correr do processo, que poderá trazer importantes subsídios para melhor esclarecer a questão.

Isto posto, pelo meu voto, **dou provimento ao recurso.**

WALTER EXNER

Relator