



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
7ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000294708

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2323812-27.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes JCR CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA e STUDIO VILA NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILA NOVA CONCEPT.

ACORDAM, em 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, negaram-lhe provimento. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LIA PORTO (Presidente), JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES E ADEMIR MODESTO DE SOUZA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

LIA PORTO

Relatora

Assinatura Eletrônica



Agravo de Instrumento nº 2323812-27.2024.8.26.0000

Relatora: **LIA PORTO**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: São Paulo

Agravante(s): **Jcr Construção Civil Ltda e outro**

Agravado(a)(s): **Condomínio Edifício Vila Nova Concept**

Voto nº 8194

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu a tutela de urgência pleiteada e determinou o depósito judicial de R\$ 353.000,00, sob pena de multa diária, em ação de obrigação de fazer c/c indenização por dano material.

2. As rés alegam ausência de responsabilidade pelas anomalias de construção e inexistência de requisitos para a tutela de urgência.

II. Questão em Discussão

3. A questão em discussão consiste em (i) verificar a responsabilidade das agravantes pelas anomalias de construção e (ii) a presença dos requisitos para a concessão da tutela de urgência.

III. Razões de Decidir

4. O recurso de agravo de instrumento deve ser analisado de forma restrita, não podendo a questão da responsabilidade das agravantes ser conhecida, pois não foi objeto de análise pelo juízo a quo.

5. A tutela de urgência foi corretamente concedida, pois presentes os requisitos do artigo 300 do CPC, com a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

IV. Dispositivo e Tese

6. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA PARTE CONHECIDA, DESPROVIDO.

Tese de julgamento: 1. A análise do agravo de instrumento deve ser restrita à matéria decidida pelo juízo a quo. 2. Presentes os requisitos do artigo 300 do CPC, a tutela de urgência pode ser concedida.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fl. 1056 que, nos autos de Ação de Obrigação de Fazer com Pedido de Tutela Provisória c/c Indenização por Dano Material, deferiu a tutela de urgência requerida pela parte autora, para determinar às rés o depósito judicial, em 10 dias, da quantia de R\$ 353.000,00, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00.

Agravam as rés, alegando não ter responsabilidade pelas anomalias de construção no imóvel da autora. A coagravante Studio Vila Nova Empreendimentos Ltda afirma não ter sido incorporadora do empreendimento, tendo apenas realizado um serviço de reforma, enquanto a JCR Construção Civil Ltda sustenta que jamais possuiu relação com a construção/obra. Alegam que não estão presentes os requisitos para a concessão de tutela de urgência, bem como, que a tutela concedida possui caráter cautelar, não condizendo com a tutela requerida inicialmente, de caráter satisfativo. Afirmam que a autora contratou uma outra empresa para realizar a reforma e que a obra está em fase final, de modo que não haja urgência, pois os riscos alegados pela autora já foram mitigados. Ademais, ressaltam que não há indícios de esvaziamento do patrimônio das agravantes que justifique o depósito judicial com o objetivo de garantir o resultado útil do processo. Sustentam, ainda, que a demanda não mais versa sobre obrigação de fazer. Requerem, liminarmente, a atribuição de efeito suspensivo ao recurso e a reforma da r. decisão agravada para afastar o depósito judicial.

O preparo recursal foi recolhido às fls. 32/34.

Contrarrazões às fls. 42/47.

Oposição ao julgamento virtual à fl. 40.

Verificada a tempestividade e presentes os pressupostos de admissibilidade, o recurso foi processado sem o efeito suspensivo (fls. 36/37).

É o relatório.

Inicialmente, com relação à responsabilidade ou não das agravantes, o recurso não pode ser conhecido.

Isso porque o recurso de agravo de instrumento deve ser analisado de forma restrita, ou seja, é devolvida a matéria especificamente tratada na decisão agravada.

Sendo assim, infere-se que a questão sobre a responsabilidade ou não das recorrentes não foi objeto de análise pelo juízo a quo, logo, não pode ser analisado pela esta C. Câmara de Direito Privado, sob pena de suprimir um grau de jurisdição, o que não pode ser admitido.

Portanto, ausente interesse recursal com relação ao tema, não conheço desta parte do recurso.

No mais, não há que se falar em alteração da tutela requerida nas razões iniciais. A petição inicial foi clara ao pleitear que as rés arcassem com os danos pelos quais o condomínio tem passado, desde meados de 2017. Dessa forma, após a realização de

perícia, foi possível entender as reais necessidades do empreendimento, logo, o pedido recente não difere do pedido inicial.

Em sede de agravo de instrumento, o julgador exerce um juízo de cognição sumária, além de considerar que a antecipação da tutela se reveste de caráter excepcional, com a presença dos requisitos do artigo 300, do Código de Processo Civil. Está o magistrado autorizado a, a requerimento da parte, conceder a tutela de urgência pleiteada na petição inicial, quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito (*fumus boni juris*) e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (*periculum in mora*).

Sendo assim, cabe analisar tão somente a probabilidade do direito pleiteado pela parte, que está sob ameaça, e que esse direito aparente merece proteção, devendo, ainda, o magistrado valer-se do princípio da proporcionalidade, para averiguação das consequências advindas da decisão, determinando a proteção do interesse mais relevante, afastando o risco mais grave.

Assim, a presença do *fumus boni juris* deverá ser analisada conjuntamente com a situação de perigo (*periculum in mora*) e os valores jurídicos existentes no caso concreto, notadamente para a concessão do pedido inaudita altera parte.

O perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo são requisitos das tutelas de urgência, que são analisados em cognição superficial, devendo também estar presente o receio

fundado da existência de situação objetiva de risco, atual ou iminente, e da ausência de irreversibilidade dos efeitos, em caso de posterior revogação ou cessação da eficácia, retornando as partes ao estado anterior.

Nesse sentido, em que pesem as alegações das recorrentes, estão presentes os requisitos para concessão de tutela de urgência, conforme disposto no artigo 300 do CPC.

Ademais, no presente caso, o juízo a quo determinou apenas o depósito judicial da quantia referente à reforma da fachada do imóvel do condomínio autor. Tal medida tem como objetivo a garantia do resultado útil do processo, assegurando que não seja necessária uma posterior execução.

Nesse sentido, não houve determinação para o levantamento dos valores, de modo que a r. decisão, por ora, não gere efetivo prejuízo às rés. Ao final do processo, os valores serão levantados de acordo com o resultado.

Portanto, acertada a r. decisão agravada que determinou o depósito judicial dos valores.

Ante o exposto, **conheço em parte do recurso e, na parte conhecida, nego-lhe provimento.**

Finalmente, para viabilizar eventual acesso às vias



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
7ª Câmara de Direito Privado

extraordinária e especial, considero prequestionada a matéria, evitando-se a interposição de embargos de declaração com esta única e exclusiva finalidade, observando o pacífico entendimento do STJ de que desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer, DJ de 08/05/2006). Àqueles manifestamente protelatórios aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

LIA PORTO
Relatora
Assinatura Digital