



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000284144

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2042518-97.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMINIO HIGH PARK TATUAPÉ, é agravado ELEVADORES OTTIS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª 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 JACOB VALENTE (Presidente), SANDRA GALHARDO ESTEVES E CASTRO FIGLIOLIA.

São Paulo, 27 de março de 2025.

JACOB VALENTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO: 43198

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2042518-97.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO

AGRAVANTE : CONDOMÍNIO HIGH PARK TATUAPE

AGRAVADO : ELEVADORES OTIS LTDA.

Agravo de instrumento – Ação de obrigação de fazer c/c tutela de urgência – Insurgência em face de decisão que indeferiu a medida de urgência pretendida pela parte autora – Improcedência do inconformismo - Não demonstração de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e a urgência da medida - Aplicação do artigo 300 do CPC - Caso que está a exigir o desenvolvimento regular do contraditório, com a dilação probatória adequada – Hipótese de manutenção da decisão hostilizada – Recurso desprovido.

1. Trata-se de recurso de agravo de instrumento, com pedido de efeito ativo, tirado contra decisão de fls. 25/27, que em 'ação de obrigação de fazer c/c tutela de urgência', indeferiu a medida de urgência pleiteada pelo Condomínio autor.

Pretende o Condomínio autor, a concessão de tutela antecipada recursal para providenciar a solução integral das falhas identificadas por empresa especializada em seus elevadores e confessadas pela agravada como sendo devidas, no prazo de 10 dias úteis, sob pena de multa diária. Alega a presença dos requisitos autorizados, pois, a probabilidade de seu direito está amplamente demonstrada pelos documentos anexados aos autos principais, sobre os quais se destacam: 1) O Laudo Técnico acostado aos autos, às fls. 198/247, confeccionado por empresa terceira, contratada para este fim e à sugestão da agravada, que constatou falhas nos 11

(onze) elevadores do Condomínio High Park Tatuapé, **2)** pela confissão expressa por parte da agravada, que reconheceu as falhas e informou que apenas sanaria defeitos formalizados em Laudo Técnico confeccionado por profissional habilitante para tanto; **3)** Pelos inúmeros relatos de moradores, que com a finalidade de alertar os demais, passaram a informar as ocorrências por meio do grupo de comunicação dos moradores do agravante; **4)** Por último, o mais relevante: pelo fato de o elevador de serviço de uma das 02 (duas) torres do agravante estar PARADO desde o mês de dezembro de 2024, sem qualquer previsão de conserto por parte da agravada. Oportuno destacar que as falhas indicadas por profissional técnico, contratado para realizar esta avaliação, não são, sobremaneira, apontamentos isolados na situação relatada. São inúmeras as reclamações lançadas e registradas pelos moradores acerca do mau funcionamento dos elevadores do condomínio, com relatos de máquinas travadas com gente dentro, ou com descidas abruptas de emergência, trancos etc. Alega que o descumprimento contratual reiterado e a negligência da agravada em solucionar os vícios de segurança, apenas reforçam a necessidade de intervenção judicial imediata. Destaca que há registros concretos das falhas nos elevadores, incluindo quedas livres, travamentos e oscilações bruscas que expõem os usuários a situações de perigo e pânico, conforme ocorreu, por exemplo, nas ocorrências registradas nos dias 28/01/2025, 30/01/2025 e 31/01/2025 (doc. 04). Requer seja concedida a TUTELA RECURSAL para determinar que a agravada - empresa que realizou a instalação dos elevadores e deve realizar a manutenção destes - promova a solução integral das falhas identificadas nos 11 (onze) elevadores do condomínio



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

agravante, conforme formalizado em Laudo Pericial já anexado aos autos e em sua própria confissão, tudo no prazo de 10 (dez) dias úteis, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais). Alternativamente, requer-se seja concedida a TUTELA RECURSAL para a agravada informar, no prazo de 05 (cinco) dias, a previsão detalhada para conclusão das obras e o plano de segurança a ser adotado para realizar a manutenção corretiva nos 11 (onze) elevadores instalados por ela no Condomínio High Park Tatuapé, ora agravante. Ressalta que o indeferimento da tutela de urgência pelo Juízo 'a quo' deixa os condôminos à mercê do descaso da agravada, permitindo a perpetuação de situações de alto risco, que podem resultar em acidentes e violação de princípios constitucionais (fls. 01/20).

Recurso formalmente em ordem, processado sem a atribuição do postulado efeito ativo, dispensada resposta da parte contrária, ante a ausência de prejuízo.

É o relatório do necessário.

2. Transcreve-se abaixo teor da decisão hostilizada:

"Vistos.

1 — Fls. 350/352: recebo como emenda à

inicial.

2 - Pretende a requerente, a título de tutela de urgência, que o juízo obrigue a parte ré a sanar integralmente as falhas técnicas identificadas no Laudo Técnico, a fim de garantir o perfeito funcionamento dos elevadores e, em caso de descumprimento, além de imposição de multa, que seja determinada a substituição dos elevadores e/ou equipamentos danificados, às expensas da ré, conforme previsto no art. 497 do CPC.

Para concessão da tutela de urgência, o artigo 300, do Código de Processo Civil, exige a presença da probabilidade do direito e perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

No caso em apreço, não se vislumbram tais requisitos.

A probabilidade do direito, embora não exija prova pré-constituída, requer o convencimento do juízo a respeito da pretensão. É certo que o construtor é responsável pela higidez do prédio e a empresa contratada para a manutenção dos elevadores é obrigada a prestar um serviço eficiente.

Ocorre que o estudo técnico realizado a pedido do autor não aponta haver risco à segurança dos usuários, contrariamente ao que

afirma o requerente.

Vejamos a conclusão do laudo (fl. 242):

"Diante das vistorias e análises anteriores, é possível concluir que houve falha na prestação de serviço pela requerida, uma vez que as constatações do presente laudo, quais sejam: sujidade, ajustes de portas, iluminação na caixa de corrida, falta de Interfone na portaria, acabamento do inox e mais grave o encurtamento dos cabos de polia tensora em diversos elevadores e deslize do elemento de tração, encontradas nos elevadores, estão todas relacionadas a falta de manutenção preventiva, ou seja, faltou critério técnico. Fazer aterramento nas guias dos elevadores e conectar ao comando e quadro de energia da casa de máquinas (falta de aterramento provoca queima de placas eletrônicas). Verificar entre guias de cabina, elevadores com barulhos excessivo e ajustes de porta de pavimento. Falta a empresa conservadora OTIS apresentar documento que comprove a segurança elétrica do elevador (Circuito de segurança/ luz de emergência). Elevadores sem interfone da portaria nas duas torres, falta instalar contato de segurança e cadeado nas portinholas de acesso ao poço em todos os elevadores, falta regularizar a escada (marinheiro) de acesso ao poço e encurtar cabo da polia tensora em todos os elevadores, manutenção da iluminação da caixa de corrida com a troca de lâmpadas tartarugas com vidros quebrados. Refazer

o acabamento em inox nos dois elevadores de Transferência na Torre 1. Retirada de sobra de obra/ materiais deixados no poço dos elevadores".

Ademais, o estudo foi realizado em julho de 2024.

Não bastasse, a alteração das condições de funcionamento dos elevadores acarretaria prejuízo para eventual prova técnica a demonstrar a realidade dos fatos. Vale notar que o laudo apresentado não tem o valor probatório que a parte autora sustenta, pois firmado por pessoa jurídica por si contratada, que não tem o compromisso da imparcialidade, além de realizada sem o contraditório.

Assim, em fase de cognição sumária, não aceitar como absoluta a versão da parte requerente.

Finalmente, o deferimento da tutela antecipada, considerada a complexidade dos fatos, é medida irreversível, a impedir o seu acolhimento.

Em caso semelhante assim tem decidido o Egrégio Tribunal de Justiça:

(...).

Em comentário ao Código de Processo Civil,

Daniel Amorim Assumpção Neves (p. 533, 2022) esclarece:

"O legislador não especificou que elementos são esses capazes de convencer o juiz, ainda que mediante uma cognição sumária, a conceder a tutela de urgência pretendida. É natural que o convencimento do juiz para a concessão da tutela de urgência passa pela parte fática da demanda, já que o juiz só aplicará o direito ao caso concreto em favor da parte se estiver convencido, ainda que em juízo de probabilidade, da veracidade das alegações de fato da parte."

Quanto ao perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, também não se identifica nos fatos narrados, pois não há risco à segurança dos usuários, nem se vislumbra prejuízo à efetividade da tutela final.

Ensina Neves (p.533, 2022) que o requisito do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo consiste "na impossibilidade de espera da concessão da tutela definitiva sob pena de grave prejuízo ao direito a ser tutelado e de tornar-se o resultado final inútil em razão do tempo."

Diante da aparente complexidade da matéria apresentada na inicial, a princípio, exige-se dilação probatória, sendo inviável, por ora, exercer juízo de probabilidade.

Por essas razões, INDEFIRO A TUTELA DE URGÊNCIA.

3 - Considerando-se o grande volume de feitos ajuizados pelo Procedimento Comum, deixo de designar a audiência inicial de conciliação prevista no art. 334 do Código de Processo Civil para que se obtenha maior celeridade e efetividade no processo.

4 - Cite(m)-se, por via postal, com as advertências legais.

5 - Caso sejam necessárias novas diligências através de Oficial de Justiça, concedo, desde já, os benefícios dos §§ 1º e 2º do art. 212 do CPC, servindo a presente decisão, por cópia impressa, como mandado.

6 - Oportunamente, se necessário, designar-se-á audiência de conciliação.

7 - No mais, doravante, caso necessárias novas diligências, considerando que, nos termos do artigo 240, §2º, do Código de Processo Civil, incumbe à parte autora promover a citação, fica desde já advertida de que, na ausência da adoção dos atos processuais que lhe competirem para tanto, ocorrerá a extinção do processo (art. 485, IV, CPC).

Int." (fls. 25/27).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Embora o teor das razões recursais, a r. decisão hostilizada deve ser mantida.

Ressalta-se inicialmente que em sede de Agravo de Instrumento interposto contra decisão que defere ou indefere o pedido de tutela de urgência, cabe tão-somente o exame dos requisitos ensejadores da medida, sob pena de violação ao princípio do duplo grau de jurisdição.

Impõe-se observar que o artigo 300 do Código de Processo Civil possibilita ao Magistrado, a requerimento da parte, antecipar total ou parcialmente os efeitos da tutela pretendida, mas desde que existam elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Embora o alegado pelo Condomínio autor, verifica-se que o laudo pericial constante das 198/247 dos autos principais, foi produzido unilateralmente.

Por outro lado, a documentação acostada pelo agravado juntamente com sua contestação (fls. 418/504, autos principais) indica que ela tem realizado a manutenção dos elevadores.

Assim, considerando a controvérsia acerca da falha na prestação dos serviços, não restou mesmo comprovada, ao menos até a fase atual do processo, a probabilidade do direito.

Verifica-se, portanto, que as circunstâncias do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

caso concreto, somadas ao momento prematuro em que se encontra a lide, indicam a necessidade do desenvolvimento regular do contraditório, com a dilação probatória adequada.

A propósito eis a Jurisprudência:

**"2197617-94.2024.8.26.0000 Classe/Assunto:
Agravo de Instrumento / Vícios de Construção
Relator(a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves
Comarca: Campinas Órgão julgador: 6ª Câmara de
Direito Privado Data do julgamento: 17/07/2024
Data de publicação: 17/07/2024.**

Ementa: AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - Vícios construtivos - Pretensão do autor à concessão de tutela antecipada liminar, para compelir a ré a promover os reparos necessários referentes às rampas, corrimão e pavimentação - Decisão que indeferiu a concessão de tutela de urgência Inconformismo da autora Descabimento Ausência dos requisitos do art. 300 do CPC - Pretensão fundada em laudo pericial trazido pela autora, mas produzido unilateralmente, sem o crivo do contraditório - Necessidade de aprofundamento da instrução - Obras que, embora relevantes, não se afiguram emergenciais - Precedentes Decisão mantida Recurso desprovido".

"2172917-54.2024.8.26.0000 Classe/Assunto:
Agravado de Instrumento / Direito de Vizinhança
Relator(a): Mário Daccache Comarca: Assis Órgão
julgador: 29ª Câmara de Direito Privado Data do
julgamento: 23/07/2024 Data de publicação:
23/07/2024.

*Ementa: Direito de vizinhança Vazamento de
água de imóvel lindeiro Ação de obrigação de
fazer cumulada com pedidos indenizatórios Decisão
agravada que indeferiu o pedido de tutela de
urgência, formulado pelo ora agravante
Improvemento Exame com base no artigo 300, do
Código de Processo Civil Probabilidade do direito
não verificada Necessidade de aguardar o
contraditório e a abertura da instrução
processual Relatório técnico apresentado pelo
agravante que, por ser unilateral, não se mostra
apto a configurar a probabilidade do direito
Urgência não constatada Reparos já realizados
Decisão mantida Agravado improvido".*

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de Obrigação
de Fazer c.c. Indenização por Danos Materiais.
Contrato de prestação de serviços de manutenção
para elevadores. DECISÃO que indeferiu o pedido
de tutela de urgência. INCONFORMISMO deduzido no
Recurso. EXAME: Não demonstração de elementos que
evidenciem a probabilidade do direito e a
urgência da medida. Aplicação do artigo 300 do
Código de Processo Civil. Caso que está a exigir
o desenvolvimento regular do contraditório, com a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

dilação probatória adequada. Decisão mantida.

RECURSO NÃO PROVIDO" (AI n°
2182663-43.2024.8.26.0000, rel. Daise Fajardo
Nogueira Jacot, 27° Câmara de Direito Privado,
julg. 31/10/2024).

Cumprе ressaltar que a medida pleiteada tem caráter satisfativo e irreversível, circunstância que inviabiliza a concessão da tutela, 'ex vi' do artigo 300, §3º, do Código de Processo Civil.

Neste contexto, de rigor a manutenção da decisão hostilizada.

Nega-se, pois, provimento ao agravo de instrumento interposto.

JACOB VALENTE

Relator