



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000303627

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2024946-31.2025.8.26.0000, da Comarca de Jundiaí, em que é agravante MARIA BENEDITA DA SILVA, são agravados SHIRLEY ROSA GARCIA e MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Público 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 MARIA LAURA TAVARES (Presidente) E NOGUEIRA DIEFENTHALER.

São Paulo, 28 de março de 2025.

EDUARDO PRATAVIERA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº: 2024946-31.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: Maria Benedita da Silva

AGRAVADAS: Shirley Rosa Garcia e Município de Jundiaí

ORIGEM: Vara da Fazenda Pública do Foro da Comarca de Jundiaí

MM. JUIZ: Dr. Jose Gomes Jardim Neto

VOTO nº: 05051

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. DIREITO ADMINISTRATIVO. MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ. Decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência visando a demolição *inaudita altera pars* de imóveis de vizinhos. Liminar que deve ser indeferida. Probabilidade do direito ausente. Fiscalização da prefeitura municipal demonstrada documentalmente. Autora que não cumpriu suas obrigações de regularizar seu imóvel. Pretensão de transferir as obrigações relativas à sua propriedade a terceiros que carece de amparo. Perigo de dano também ausente. Documentos anexados que não mencionam risco de desmoronamento dos imóveis citados, indicando apenas a existência de danos e trincas. Menção a risco iminente de queda ocorrida apenas em fevereiro de 2024 e em relação ao muro no terreno da própria autora. Inteligência do art. 300, "caput", do CPC. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão proferida a fls. 240 dos autos de origem que, em sede de ação de obrigação de fazer c/c outros pedidos, indeferiu pedido liminar visando demolição *inaudita altera pars* dos imóveis indicados na petição inicial, nos seguintes termos:

(...)

A narrativa da petição inicial envolve base fática (construção irregular e risco) e demanda inequivocamente a formação do polo passivo para que seja possível apreciar a probabilidade do Direito. Assim, por ora, inexistente tal requisito, INDEFIRO O PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA.

(...)

(fls. 240)

Em síntese, a agravante sustenta a presença dos requisitos para a tutela de urgência almejada, alegando existir risco iminente de desmoronamento do imóvel da vizinha e que há nove anos a prefeitura tem ciência da irregularidade e instabilidade do imóvel em questão, sem providenciar a sua demolição.

Tutela antecipada recursal indeferida a fls. 18/19.

Contraminutas a fls. 27/29 e 31/33.

É o relatório.

Verificados os pressupostos de admissibilidade, conheço do agravo de instrumento.

No mérito, o recurso não merece provimento.

Importa ressaltar que a concessão da liminar decorre da livre convicção do Magistrado, quando entender presentes seus requisitos, cabendo à Instância superior somente a revisão do ato quando presentes as hipóteses de abuso de poder ou ilegalidade da medida, ou ainda, a ocorrência de decisão teratológica.

O deferimento da tutela antecipada de urgência está condicionado à presença dos requisitos da probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. É o que dispõe o art. 300 do Código de Processo Civil:

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Para a concessão da medida não se faz necessária a certeza da existência do direito dito ameaçado, senão a presença de elementos que, em juízo de cognição superficial, evidenciem a verossimilhança do alegado e a probabilidade de futuro acolhimento da pretensão, por ocasião do julgamento do mérito. Ademais, exige-se a demonstração do perigo de dano irreparável ou de difícil de reparação.

Frise-se que, nesta fase inicial do processo, não cabe análise exaustiva do mérito, atendo-se o juízo a verificar, com base no que consta dos autos, se estão preenchidos os requisitos para a concessão da tutela provisória.

Probabilidade do direito alegado. Pese a argumentação da agravante, revela-se prematura a pretensão de demolir imóveis antes mesmo da instauração do contraditório e sem parecer de perito judicial a respeito da estabilidade do imóvel. Trata-se de questão que demanda discussão fática e de ordem técnica.

Além disso, como colocado a fls. 18/19, em fevereiro de 2024 a autora/agravante foi notificada pela Prefeitura para que desocupasse parcialmente os fundos do seu imóvel e o quarto de depósito (Rua Lisboa, nº 61), retirasse lixo e entulho do imóvel, canalizasse e não jogasse água de chuva diretamente na terra ou próxima à base da edificação, reparasse o muro dos fundos e executasse os serviços com profissional cadastrado e com ART (fls. 62 dos autos de origem) e, até o momento, a agravante não providenciou tal reparo.

Assim, o que se parece buscar com a ação judicial é a transferência de obrigações da autora aos réus, o que carece de amparo legal nesta cognição superficial.

Não bastasse isso, tem-se que a vistoria no imóvel da autora, bem como as diversas vistorias no imóvel da Rua Madri, nº 94, inclusive com interdição daqueles imóveis, são suficientes para em uma análise não exauriente, afastar a probabilidade do direito da autora, em relação à alegada omissão da Prefeitura em fiscalizar os imóveis sob sua jurisdição.

Periculum in mora. Os documentos anexados nos autos de origem, em especial os que se referem à vistorias e laudos dos imóveis situados na Rua Madri, nº 94, não mencionam de risco de desmoronamento dos referidos imóveis, apenas indicam a existência de danos e trincas, com a conclusão em laudo técnico de que as edificações não são recuperáveis (fls. 114, dos autos de origem). A menção a risco iminente de queda ocorreu em fevereiro de 2024, em relação ao muro no terreno da própria autora (fls. 60/61).

É o que basta para a manutenção da r. decisão agravada.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Isto posto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, à luz do entendimento pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça quanto à desnecessidade da citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006, p. 240).

EDUARDO PRATAVIERA
Relator