



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308304

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2054421-32.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes ERIK FERREIRA MOÇO e CLEUSA ENSINAS BREJAN, é agravado VILMA DE FÁTIMA FERREIRA MOÇO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de março de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

COMARCA: **SÃO PAULO – FORO REGIONAL DE ITAQUERA**
AGRAVANTE: **ERIK FERREIRA MOÇO E OUTRO**
AGRAVADA: **VILMA DE FÁTIMA FERREIRA MOÇO**

VOTO N.º 26.879

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO DE VIZINHANÇA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA. Pedido de justiça gratuita. Pleito ainda não apreciado em primeiro grau. Gratuidade, contudo, concedida apenas para fins de processamento do presente recurso. Decisão que deferiu a tutela de urgência para que os réus realizem obras necessárias a fim de impedir o agravamento dos danos apontados na inicial e consequentemente garantir a estanqueidade do sistema, a vida útil dos materiais, a conservação da edificação, a segurança e salubridade dos moradores. Verossimilhança. Fotografias e laudo técnico produzido por especialista do Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU/SP), em convênio com a Defensoria Pública, que corroboram a tese autoral. Infiltrações graves em diversos cômodos do imóvel pelo especialista. Risco e urgência caracterizados no caso, em relação à estrutura do imóvel e à integridade da saúde e da segurança da autora. Requisitos autorizadores da medida de urgência pleiteada vislumbrados em sede de cognição sumária. Precedentes. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito ativo, interposto em face da decisão interlocutória, de fls. 53/55, confirmada por embargos de declaração a fls. 144, nos autos n. 1011472-23.2024.8.26.000, que deferiu a antecipação de tutela, a fim de que a parte requerida providencie o que necessário for para sanar as anomalias/falhas apontadas como "críticas" na tabela de fls. 37 dos autos de origem.

Alegam os agravantes, em síntese, a) ausência de fundamentação adequada quanto à manutenção da tutela de urgência; b) que residem mais três famílias no imóvel além das partes, o que foi ignorado pelo assistente técnico; c) ausência de realização da manutenção do imóvel pela requerente; d) que a umidade da construção onde reside a agravada é de responsabilidade da moradora Vera Lúcia e decorrente do desvio das águas pluviais; e) omissão do laudo de fls. 24/42 da origem quanto à situação crítica ser algo atual ou que foi surgindo com o passar do tempo; f) omissões do laudo técnico quanto à umidade do imóvel, instalação de elementos vasados na janela do imóvel, bem como na existência de outras pessoas residindo no imóvel; g) baixa probabilidade da agravada ressarcir os agravantes em caso de reforma da decisão de fls. 53/55; h) que deveria ser o caso de acionar a defesa civil, com posterior nomeação de perito judicial para indicar corretamente a situação do imóvel; i) ausência de indicação acerca do custo das obras necessárias e ausência de caução nos autos para resguardar os direitos dos agravantes em caso de revogação da decisão de fls. 53/55. Requer a concessão do efeito ativo e da gratuidade ao presente recurso. Pugna pela reforma da decisão.

O recurso é cabível, nos termos do art. 1.015, I, do CPC/2015, e é tempestivo e isento de preparo para fins de processamento.

Contraminuta a fls. 14/19.

É O RELATÓRIO.

O recurso comporta parcial provimento.

Cuida-se de ação de obrigação de fazer com pedido de tutela de urgência fundada em direito de vizinhança, cujo pedido antecipatório foi deferido pela decisão de fls. 53/55, nos seguintes termos:

Vistos.

1. Presumindo-se verdadeira a declaração de insuficiência para arcar com as custas e despesas processuais, ex vi do art. 99, §3º, do CPC/2015, tendo em conta a inexistência de elementos nestes autos a ilidirem referida alegação, concedo à parte autora a postulada gratuidade processual. ANOTEI.

2. Para a concessão da tutela provisória almejada, "exige a norma processual daquele que pretende ser beneficiado coma tutela de urgência a comprovação de elementos de informação que conduzam à plausibilidade de suas alegações (fumus boni iuris), assim como o risco de dano irreparável ou de difícil reparação oriundo da demora na prestação jurisdicional (periculum in mora), além da reversibilidade dos efeitos da medida (artigo 300, § 3º, do CPC)" (TJSP; Agravo de Instrumento 2087108-43.2017.8.26.0000; Relator (a): Kioitsi Chicuta; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 34ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/07/2017; Data de Registro: 13/07/2017).

2.1. E, com efeito, "todas as tutelas urgentes (cautelares ou antecipadas) têm sua óbvia razão de ser no risco de perecimento do eventual direito da parte ou de perda de eficiência do processo instaurado para o reconhecimento ou satisfação deste. É intuitivo que nada justificaria uma decisão tomada com apoio em mera probabilidade resultante de uma incompleta, não fora o desconfortável risco de permitir que o tempo inimigo solapasse irremediavelmente o direito subjetivo material daquele que pode ter o direito a uma tutela jurisdicional mas teria de esperar muito tempo por ela" (in Cândido Rangel Dinamarco, Instituições de Direito Processual Civil Vol. III, Editora Malheiros, 7ª ed., 2017, p. 856).

2.2. Em verdade, trata-se de uma ponderação de valores entre a celeridade processual e a efetividade da tutela jurisdicional, de um lado, e o devido processo legal, notadamente o contraditório, de outro. Sendo viável a oitiva da parte ex adversa, antes da concessão da medida, esta deve ser efetivada, de ordinário.

2.3. De outro giro, nos casos em que tal oitiva possa contribuir para a consumação do dano que se busca evitar, inclusive em razão do tempo naturalmente necessário para tanto, a concessão da liminar, desde que presentes os seus requisitos, é de rigor.

2.4. Assim, tem-se admitido o deferimento da liminar inaudita altera parte quando demonstrado o direito invocado, de plano, e estando presente também o periculum in mora, sendo a medida reversível. "A concessão de liminar, todavia, não depende apenas de estar o requerente na iminência de suportar ato do requerido que venha a provocar a consumação do dano temido. O perigo tanto pode derivar de conduta do demandado como de fato natural. O que justifica a liminar é simplesmente a possibilidade de o dano consumir-se antes da citação, qualquer que seja o motivo. Impõe-se o provimento imediato, porque, se se tiver de aguardar a citação, o perigo se converterá em dano, tornando tardia a medida cuja finalidade é, essencialmente, preveni-lo" (in Humberto

Theodoro Jr., Curso de Direito Processual Civil Vol. I, Editora Forense, 58ª ed., 2017, p. 637).

2.5. No caso concreto, as alegações iniciais são verossímeis, porque fundamentadas em laudo técnico (fls. 27/39), que apontou algumas anomalias/falhas no imóvel da Autora com grau de risco crítico (que podem provocar danos contra a saúde e segurança de pessoas, com recomendação de intervenção imediata).

2.6. Ademais, é forçoso reconhecer o perigo da demora da tutela jurisdicional, a justificar o provimento provisório almejado antes da citação da parte ré, porque há necessidade de intervenção imediata a fim de impedir o agravamento dos danos apontados no imóvel, bem como a segurança e salubridade dos moradores.

2.7. Por fim, a tutela provisória ora concedida é reversível, havendo a possibilidade de ressarcimento, inclusive nestes autos, caso apresente decisão seja reformada.

2.8. Por conseguinte, com fundamento no art. 300 do CPC/2015, defiro em parte a tutela provisória de urgência almejada para que a parte requerida providencie o que necessário for para sanar as anomalias/falhas apontadas como "críticas" na tabela de fls. 37.

3. Dispensar, por ora, a designação de audiência de conciliação.

4. Cite-se por carta com aviso de recebimento (AR) para contestar no prazo legal, sob pena de revelia.

5. Cópia desta decisão, eletronicamente assinada, terá força de CARTA DE CITAÇÃO E INTIMAÇÃO e OFÍCIO, devendo a parte autora providenciar seu protocolo e a juntada do respectivo comprovante em 15(quinze) dias.

Cite-se. Intime-se. Cumpra-se.

São Paulo, 19 de abril de 2024

A decisão não comporta reforma.

Com relação ao pedido de gratuidade, dispõe o artigo 98, parágrafo 5º do Código de Processo Civil que *"a gratuidade poderá ser concedida em relação a algum ou a todos os atos processuais, ou consistir na redução percentual de despesas processuais que o beneficiário tiver de adiantar no curso do procedimento"*.

No caso em tela, de fato, o juízo *a quo* ainda não se manifestou quanto ao cabimento da gratuidade da justiça, ficando, portanto, o presente recurso isento de preparo para fins de processamento.

O presente agravo foi interposto contra a decisão que deferiu pedido de tutela de urgência, de modo que, neste momento, somente é possível analisar a existência ou não dos requisitos legais que autorizam a medida, sob pena de se antecipar o julgamento de mérito, que depende de observância do devido processo legal, ou seja, do pleno exercício do contraditório e da ampla defesa, com a produção de todas as provas que se fizerem necessárias.

Na hipótese, restou evidenciada a relevância na fundamentação, a evidenciar a probabilidade do direito da agravada, já que os documentos apresentados, nessa sede de cognição sumária, conferem sustento à tese narrada. Ademais, especialmente presente o perigo de dano no caso em exame.

A agravada acostou aos autos laudo técnico elaborado por especialista do Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU/SP) dando conta de que (grifei):

Diante das inconformidades técnicas construtivas e de falta de desempenho nos sistemas verificados no imóvel vistoriado, **é possível classificar a edificação, de uma maneira global, como de GRAU DE RISCO CRÍTICO. Há necessidade de intervenção imediata afim de impedir o agravamento dos danos apontados e consequentemente garantir a estanqueidade do sistema, a vida útil dos materiais, a conservação da edificação, a segurança e salubridade dos moradores.**

As fotografias juntadas pela autora, constantes do laudo (fls. 24/42), mostram a existência de danos severos em diversos cômodos da residência da agravada e a situação precária do imóvel, causados pela umidade (tema que é abordado pelo perito, diferentemente do alegado), sendo irrelevante à hipótese quando o problema passou a ocorrer, ao menos em sede de cognição sumária, diante do grau de risco crítico constatado.

Ainda que os agravantes relatem que há mais famílias no imóvel, não há nada nos autos que leve a crer que tais pessoas tenham qualquer relação com a infiltração apontada. Aliás, conforme bem ressaltado pelo perito, “As infiltrações ocorrem de modo descendentes (de cima para baixo), falha/ausência de

sistema de captação de águas pluviais”, indicando que a responsabilidade advém da residência dos agravantes, nada tendo a ver com a instalação de elementos vazados nas janelas da autora, tampouco com a suposta ausência de manutenção por conta da agravada em sua residência ou mesmo com a moradora Vera Lúcia que sequer integra a lide.

Nesse sentido (grifei):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de obrigação de fazer cumulada com indenizatória. Direito de vizinhança. Decisão que indeferiu a tutela de urgência para que os réus realizem obras necessárias a fim de sanar o despejo de água e esgoto no imóvel da autora. **Verossimilhança. Fotografias e laudo técnico produzido por especialista do Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU/SP), em convênio com a Defensoria Pública, que corroboram a tese autoral. Infiltrações graves em diversos cômodos do imóvel e mau cheiro constatados pelo especialista. Risco e urgência caracterizados no caso, em relação à estrutura do imóvel e à integridade da saúde e da segurança da autora.** Requisitos autorizadores da medida de urgência pleiteada vislumbrados em sede de cognição sumária. Precedentes. Recurso provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 3007649-62.2023.8.26.0000; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/12/2023; Data de Registro: 14/12/2023)

DIREITO DE VIZINHANÇA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. PLEITO DE TUTELA ANTECIPADA, VOLTADO A COMPELIR O DEMANDADO A ADOTAR AS PROVIDÊNCIAS NECESSÁRIAS PARA RESOLVER O PROBLEMA DE VAZAMENTO DE SEU APARTAMENTO. PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS. DEFERIMENTO. AGRAVO PROVIDO. **O deferimento da medida liminar sem a observância do contraditório deve pressupor a existência de uma situação em que o retardamento da providência implicará dano irreparável ou de difícil reparação. No caso, os elementos de prova apresentados são suficientes para evidenciar, ao menos em princípio, a presença dos requisitos legais. Encontra-se evidenciada a ocorrência de infiltração decorrente do imóvel do réu,** situado no pavimento superior, e a umidade está a atingir instalações elétricas, gerando o risco da ocorrência de incêndio, colocando em situação de perigo os imóveis das partes e de terceiros. Assim, impõe-se deferir a tutela antecipada de urgência, determinando-se que o réu providencie a realização das obras necessárias à reparação, de modo a fazer cessar a infiltração que atinge o imóvel inferior, sob pena de incidência de multa diária.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2105703-51.2021.8.26.0000; Rel. Antonio Rigolin; 31ª Câmara de Direito Privado; j. 25/05/2021)

Agravo de instrumento. Direito de Vizinhaça. Ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de reparação de danos materiais e morais. Tutela de urgência. Deferimento. **Lauda de vistoria realizada extrajudicialmente por profissional indicado pela Defensoria Pública, que constatou a inexistência de calha no imóvel dos agravantes, o que acarreta a ocorrência de infiltrações no imóvel dos agravados, provocando umidade e risco à saúde de seus ocupantes. Probabilidade do direito e perigo de dano bem evidenciados.** Presentes os requisitos autorizadores da concessão da tutela de urgência, mantém-se a decisão que a deferiu. "Decisum" que, ademais, resulta da livre convicção e prudente arbítrio provido.

(TJSP; Agravo do magistrado. de Recurso não Instrumento 2207032-48.2017.8.26.0000; Rel. Cesar Lacerda; 28ª Câmara de Direito Privado; j. 28/11/2017)

AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS Insurgência contra decisão que deferiu tutela provisória de urgência Requerida/agravante que já fora condenada anteriormente a fazer cessar infiltração no imóvel de sua vizinha, ora requerente Nova infiltração surgida que, em sede de cognição sumária, pode ser atribuído à requerida **Perigo de desmoronamento do muro da requerente, caso se mantenha a inércia frente às infiltrações detectadas Decisão que determinou à requerida/agravante que procedesse aos reparos necessários deve ser mantida**
RECURSO DESPROVIDO

(TJSP; Agravo de Instrumento 2141685-68.2017.8.26.0000; Rel. Ana Catarina Strauch; 27ª Câmara de Direito Privado; j. 24/10/2017)

Diferentemente do que aduzem os agravantes, houve indicação pelo perito acerca das estimativas do custo para a realização do reparo, sendo oportuna sua transcrição:

1) Tratamento de fissuras e trincas em lajes, beiral e mureta. M.O - R\$2.100,00, MAT – R\$600,00

2) Instalação de sistema de captação de águas pluviais do pavimento superior. M.O: R\$1.200,00, MAT: R\$2.500,00

3) Trocas de 1 porta completa e 2 janelas sendo 1 de madeira e 1 de metal.
M.O: R\$1.800,00, MAT: R\$2.500,00.

4) Reforma e tratamento de infiltração de parede e laje do hall 1x1, 10m, sala de estar 2,5x5,00m, 1 dormitório 2,00x2,50, 1 banheiro 2,00x2,0m e 1 cozinha 3,00x2,00. M.O: R\$3.500,00, MAT: R\$3.000,00

5) Troca de revestimento cerâmico de paredes do banheiro. M.O: R\$1.100,00, MAT: R\$900,00.

TOTAL: EXECUÇÃO R\$10.000,00. MATERIAIS R\$9.500,00.
Acompanhamento e ART R\$1.850,00

Não se olvide que a agravante é pessoa humilde, assistida pela Defensoria Pública, aposentada e percebe apenas benefícios no valor de R\$1.230,00, o que acentua a situação de risco, uma vez que não possui condições financeiras para arcar diretamente com as despesas da obra, devidas por problemas que nesta sede de cognição sumária permitem concluir que foram ocasionados pelos réus; hipótese em que a caução para a concessão da tutela de urgência poderá ser dispensada, conforme dispõe o art. 300, §1º, do CPC.

No mais, não é necessária a intervenção judicial para que a defesa civil seja acionada, algo que pode ser realizado pela própria parte, podendo, ademais, a perícia judicial ser requisitada ao Juízo do primeiro grau que analisará sua pertinência.

Em que pese a alegação acerca da falta de fundamentação da decisão de fls. 144, ressalta-se que o magistrado não está obrigado a se manifestar sobre todos os dispositivos legais e/ou argumentos suscitados pelas partes.

Em suma, portanto, diante das circunstâncias apresentadas, é justificável a manutenção da medida de urgência, devendo a decisão agravada ser mantida por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

ALFREDO ATTÍE
Relator