



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310883

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2217481-21.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OURO VERDE, são agravados JULIA FERREIRA DE AZEVEDO e RAQUEL FERREIRA DE AZEVEDO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ANA MARIA BALDY

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2217481-21.2024.8.26.0000

Agravante : Condomínio Edifício Ouro Verde.

Advogado : Ricardo Mourched Chahoud (Fls: 31).

Agravada : Julia Ferreira de Azevedo.

Advogado : Marcos César da Silva.

Agravada : Raquel Ferreira de Azevedo.

Comarca: São Paulo

Voto nº 22132

ig

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de obrigação de fazer. **TUTELA DE URGÊNCIA.** Recurso retirado contra decisão que deferiu a tutela de urgência, consistente em determinar que o condomínio agravante realizasse as obras de reparos emergenciais na fachada do edifício. **Inconformismo do requerido.** Análise exclusiva quanto ao preenchimento dos requisitos para concessão de tutela de urgência. Razões recursais que não permitem, neste momento, concluir pela incorreção do decidido. Presentes a probabilidade do direito, bem como o grave risco de dano diante de parecer da Defesa Civil e laudo técnico. Partes que discutem a responsabilidade pelos reparos e a realização, ou não, de alteração de fachada e projeto arquitetônico do edifício. Questões que demandam análise probatória e devem ser discutidas em cognição exauriente na demanda originária. Questão meramente pecuniária. Tutela de urgência que se limita a análise dos elementos do artigo 300 do Código de Processo. Decisão mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OURO VERDE contra a decisão que, em ação de obrigação de fazer, deferiu a tutela de urgência postulada pelas autoras, para determinar ao réu, ora agravante, que realize os reparos emergenciais apontados pela Defesa Civil e pelo laudo do engenheiro apresentado pelas autoras, ora agravadas, no tocante à troca dos vidros trincados na fachada do edifício, do 27º andar (cobertura unidades das agravadas), em 15 dias, pena de multa diária de R\$ 2.000,00, sem prejuízo do cumprimento da obrigação.

Inconformado, sustenta o condomínio agravante que não há responsabilidade pelas alterações, afirma que as agravadas alteraram a estrutura original do Edifício Ouro Verde, substituindo a mureta e gradil de 1,20 m por vidros de 1,795 m de altura, sem autorização do Condomínio Agravante. Aduz que a mudança infringe o artigo

Agravo de Instrumento nº 2217481-21.2024.8.26.0000 -Voto nº 22132

1336, II e III do Código Civil, que proíbe obras que comprometam a segurança da edificação e alterações na fachada. Afirma que as plantas originais e documentos comprovam que a estrutura original seguia o padrão do prédio.

Sustenta responsabilidade das agravadas pela manutenção e quaisquer riscos decorrentes dessa alteração, pois a área envidraçada não corresponde ao projeto original registrado. Alega que a responsabilidade pela conservação do terraço é do proprietário, conforme artigo 1344 do Código Civil, tratando-se de área de uso exclusivo das agravadas, que realizaram alterações unilaterais na estrutura original. Pugna pela concessão de efeito suspensivo, e a revogação da tutela de urgência concedida, ao final, pela procedência do recurso para afastar sua responsabilidade pelas reformas pleiteadas.

Foi indeferido o efeito suspensivo ao recurso (fls. 178).

Contraminuta (fls. 181/202).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A controvérsia a ser dirimida está restrita ao cabimento da tutela provisória, à luz dos preceitos contidos no artigo 300 do Código de Processo Civil, portanto deve cingir-se à ótica estritamente processual: presença ou ausência dos requisitos para a concessão da referida tutela. As demais questões dizem respeito ao próprio mérito da causa e não podem ser aqui examinadas, sob pena de supressão de um grau de jurisdição.

Assim, este E. Tribunal, por ora, só tem competência para analisar os pressupostos necessários à concessão da tutela provisória, pretendida pela autora da demanda, quais sejam: **a probabilidade do direito invocado** e o **perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo**, caso a prestação jurisdicional pretendida não venha no tempo necessário para assegurar o exercício do direito reivindicado (artigo 300, do Código de Processo Civil).

No **caso concreto**, não se observa a presença dos pressupostos acima indicados, *em favor da parte agravante*, pelo menos neste momento.

A tutela de urgência para a realização dos reparos emergenciais foi deferida (fls. 108/109, 510/513 e 527/528) em razão dos riscos e da urgência comprovada pelas partes autoras, apontadas pela Defesa Civil e pelo laudo de Engenheiro, a demanda restringe-se a necessidade de reparos na Fachada do Edifício – Vidros trincados.

Ora, em análise sumária, os documentos que acompanham a inicial foram suficientes para conferir a plausibilidade ao argumento da parte autora, e a tutela de urgência concedida.

No mais, discute-se neste recurso questões atinentes ao mérito da demanda, o qual é de relevante complexidade e demanda a realização do necessário contraditório e uma análise mais acurada.

Em verdade, discutem as partes a responsabilidade pela manutenção do envidraçamento da cobertura do prédio, aduzindo o condomínio agravante que se trata de área de uso exclusivo das agravadas, e que teria sido por elas modificada, sendo delas a responsabilidade pela manutenção. Cita o artigo 1.344 do Código Civil, o qual dispõe que: “Art. 1.344. Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.”

Contudo, as agravadas afirmam que a fachada externa foi opção arquitetônica de quem concebeu a obra, e que não houve qualquer alteração da estrutura original, tendo recebido os imóveis com a instalação dos vidros de 1,795m de altura. Justificam as autoras, ora agravadas, que a incorporadora teria alterado “a altura desse guarda corpo antes da entrega por questões de segurança (como se acredita), e não fez a correção de suas plantas arquivadas na Municipalidade” (fls. 418/437).

Tais questões serão objeto de análise pelo juízo de primeiro grau, em cognição exauriente, sendo que a tutela de urgência foi concedida ante a comprovação do grande risco de desabamento dos vidros e acidentes em potencial.

Neste momento processual, diante do comprovado risco de dano, ponderou-se que, para o condomínio agravante, a questão era meramente pecuniária, que, em caso de improcedência da demanda, poderá ser devidamente ressarcida.

Nesse sentido, e sem qualquer pretensão de dirigir razão a qualquer dos litigantes, é essencial que a questão seja melhor analisada, em caráter exauriente, com a realização da instrução probatória devida.

Sendo assim, à mingua de maiores elementos nos autos, não é o caso de reforma da r. decisão.

Ademais, ressalte-se que a presente decisão é provisória e suscetível de alteração no decorrer do processo e que, certamente outros elementos de prova deverão ser colhidos, inexistindo óbice para que o juízo 'a quo' analise novamente a questão no curso da tramitação processual, caso vislumbre elementos suficientes para tanto, quando então a cognição exauriente terá lugar.

Por fim, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que é desnecessária a 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).

Do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

ANA MARIA BALDY
Relatora