



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321376

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2059847-25.2025.8.26.0000, da Comarca de Catanduva, em que é agravante B.F.X. CONSTRUÇÕES LTDA, é agravada EVA SILVA DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ARANTES THEODORO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO 2059847-25.2025.8.26.0000
AGRAVANTE B.F.X. Construções Ltda.
AGRAVADA Eva Silva de Oliveira
COMARCA Catanduva - 2ª Vara

VOTO Nº 51.908

EMENTA – Direito de vizinhança. Ação de obrigação de fazer. Tutela de urgência destinada a obrigar a ré a conceder acesso ao imóvel para realização de obras. Descabimento. Necessidade de esclarecimento da situação fática. Ausência da situação reclamada no artigo 300 do CPC. Recurso improvido.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado de decisão que, em autos de ação de obrigação de fazer, indeferiu pedido de tutela de urgência destinada a obrigar a ré a conceder acesso ao imóvel para realização de obras necessárias.

A agravante insiste no cabimento da medida.

Para tanto, ela diz que a instalação do "rufo de encosto" não causaria danos, ao contrário, traz benefícios ao imóvel da parte ré, prevenindo infiltrações que comprometeriam a estrutura do muro, salientando que a instalação do rufo é imprescindível não só para a integridade das construções, mas também para evitar problemas de saúde pública, como o acúmulo de água e a proliferação de doenças, dado o espaço estreito entre os imóveis.

Ao lado disso, a recorrente aponta que a intransigência da ré tem gerado prejuízos à farmácia instalada no imóvel vizinho, com perdas de medicamentos e clientes, o que compromete suas

atividades.

O relator concedeu prazo para complementação do preparo, medida que foi cumprida pela litigante (fls. 750/755 do agravo).

Ao agravo foi negado duplo efeito.

É o relatório.

O agravo é manifestamente improcedente e, por isso, pode ser desde logo julgado, isto é, sem necessidade de se colher a resposta da agravada.

Consigne-se, ainda, que ante a noticiada urgência da situação e que não seria possível incluir o recurso em sessão presencial neste mês ou na próxima do mês seguinte porque as pautas estão completas, a bem da brevidade o julgamento se dá por meio virtual.

Pois bem.

Conforme o sistema da lei, a tutela de urgência, seja de natureza antecipatória, seja de natureza cautelar, pressupõe a presença de *“elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo”* (artigo 300, caput, do CPC).

Em concreto, no entanto, verdadeiramente não se podia reputar presente já aquele primeiro requisito.

Afinal, a propositura achava-se fundada em alegação fática ainda sujeita a devido esclarecimento, isto é, a assertiva de que as obras necessárias para impedir a infiltração deveriam ser realizadas também no imóvel da ré.

De fato, há pendência de ação de produção antecipada de provas proposta pela ré (autos nº



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1008320-77.2024.8.26.0132) na qual ela aponta que as obras no imóvel do autor ocasionaram diversos prejuízos em sua residência, estando pendente o laudo de homologação pelo juízo.

Logo, apesar do esforço argumentativo da recorrente, de todo prudente se mostrava aguardar o processamento do feito para se obter o devido esclarecimento daquela questão.

Não se achava configurado, portanto, pressuposto legal à concessão da tutela de urgência.

Nega-se provimento ao recurso.

(assinado digitalmente)

ARANTES THEODORO

Relator