



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000329525

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2393700-83.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravado LEMAM CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO S.A..

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), HELOÍSA MIMESSI E FERMINO MAGNANI FILHO.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

MARIA LAURA TAVARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 37.242

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2393700-83.2024.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO

**AGRAVANTE: CDHU — COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO**

AGRAVADA: LEMAM CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO S/A.

Juiz de 1ª Instância: Marcelo Sérgio

AGRAVO DE INSTRUMENTO — AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER — Pretensão de reformar a decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência visando compelir a ré a realizar o reparo dos vícios apontados, no prazo de trinta dias, sob pena de multa diária — Ausente a demonstração da probabilidade do direito invocado na demanda e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (“caput” do art. 300 do CPC de 2015) — Decisão mantida - Recurso improvido.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por CDHU — COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO contra a decisão de fls. 101 dos autos principais (ratificada a fls. 109 dos autos principais) que, em Ação de Obrigação de Fazer ajuizada em face de LEMAM CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO S/A., indeferiu o pedido de tutela de urgência visando compelir a ré a realizar o reparo dos vícios apontados, no prazo de trinta dias, sob pena de multa diária, ao argumento de que *"Ao que se observa da narrativa apresentada na inicial, os problemas estruturais ocorrem desde março de 2022, e, ademais, a verificação sobre quais serviços seriam necessários, bem como a responsabilidade pelos danos havidos demanda a realização de perícia de engenharia"*; que *"em face da alegação de risco para os moradores, convém, a título cautelar, a*

imediata realização de perícia prévia para exame das condições da obra e dimensionar quais serviços imediatos seriam necessários e se houve falha na execução da obra pela Ré. Anoto que a perícia definitiva será realizada depois de formado o contraditório, com apresentação de quesitos pelas partes”; e que “o Juiz não tem conhecimento técnico da área de engenharia para, com base nas fotografias apresentadas, concluir que há comprometimento estrutural decorrente de falha de construção”.

Alega o agravante, em síntese, que celebrou contrato administrativo com a agravada para construção de 127 unidades habitacionais e, meses após a entrega do empreendimento, recebeu diversas reclamações acerca de patologias na pavimentação das ruas implantadas e respectivo sistema de drenagem; que notificou a agravada para a solução das pendências contratuais, mas esta não se manifestou ou efetuou a reparação dos serviços e/ou materiais defeituosos; que ajuizou demanda para assegurar a proteção de seus direitos e, por via reflexa, os direitos das famílias afetadas pela inércia da agravada, sendo indeferida a tutela de urgência; que a decisão agravada não analisou os documentos apresentados e as particularidades do caso concreto, violando o disposto no art. 489, § 1º do Código de Processo Civil; que o pedido de tutela de urgência se baseia em conjunto probatório com fortes indícios de urgência das reformas nas unidades habitacionais; que mesmo sendo necessária a realização de perícia, os documentos juntados aos autos demonstram a existência de problemas estruturais e a falta de segurança e habitabilidade do condomínio; que nas unidades afetadas pelos vícios construtivos residem adultos e crianças, autorizando a concessão da tutela de urgência pleiteada; que o direito à integridade física dos moradores e vizinhos, além do direito patrimonial, justifica o deferimento da tutela; e que nesse sentido é a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça.

Com tais argumentos, pretende o provimento

do recurso, a fim de que seja reformada a decisão agravada.

Foi determinado o processamento do recurso (fls. 38/40) e a agravada apresentou contraminuta (fls. 50/56).

É o relatório.

Inicialmente, merece ser afastada a alegação de nulidade da decisão agravada por ausência de fundamentação.

Em que pese o esforço do patrono da agravante, não há como acolher a alegação de que a decisão agravada contém termos genéricos e que não houve análise dos argumentos e documentos anexados aos autos.

Ao contrário do alegado pela agravante, o Magistrado de primeira instância analisou os argumentos apresentados, identificando que as reclamações remontam ao ano de 2012, bem como que as fotografias anexadas à petição inicial da ação de Obrigação de Fazer não são suficientes para demonstrar a existência de danos estruturais ou justificar a concessão da tutela de urgência na extensão pretendida pela autora.

No mérito, o recurso não comporta provimento.

Nos termos do *caput* do artigo 300 do Código de Processo Civil, para a antecipação da tutela de urgência é necessário que estejam presentes (i) a demonstração de probabilidade do direito invocado na demanda e (ii) o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

No caso dos autos, ao menos nesta sede de cognição sumária, os argumentos apresentados pela parte agravante não

demonstram de maneira satisfatória a probabilidade do direito alegado, não restando preenchidos, assim, ao menos um dos requisitos necessários para concessão da tutela de urgência.

Com efeito, para antecipar os efeitos da tutela deve haver demonstração satisfatória do alegado, apta a levar o juízo à convicção de sua verossimilhança, não bastando a mera aparência de verdade.

A despeito dos argumentos lançados na inicial, o Magistrado de primeira instância não se convenceu, *prima facie*, da verossimilhança das alegações da autora, entendendo ausentes os requisitos para a imediata concessão da antecipação da tutela pretendida.

Por uma análise perfunctória e sem adentrar no mérito da questão, verifica-se que a autora não demonstrou a existência de irregularidades estruturais na obra indicada na petição inicial, tampouco a responsabilidade exclusiva da agravada pelos supostos vícios construtivos que acarretariam *"falta de segurança e habitabilidade para os moradores do condomínio e do seu entorno"*.

Os argumentos apresentados não demonstram de maneira satisfatória o direito que alega fazer jus, tampouco a necessidade de intervenção do Poder Judiciário para compelir a agravada à execução dos reparos apontados, mostrando-se correta a determinação para *"realização de perícia prévia para o exame das condições da obra e dimensionar quais serviços imediatos seriam necessários e se houve falha na execução da obra pela ré"*.

Portanto, por ora, não há prova inequívoca à probabilidade do direito invocado na demanda pela agravante, para justificar o imediato deferimento da tutela de urgência pretendida, sendo

razoável aguardar o contraditório.

A matéria é complexa e demanda apreciação minuciosa na fase correspondente, com a apresentação de contestação, réplica e eventual instrução probatória, ocasião em que o juízo de primeira instância terá mais elementos para aferir a probabilidade do direito invocado pela autora e eventualmente reapreciar pedidos como este, de tutela de urgência.

Correta, pois, a decisão recorrida, que fica mantida por seus próprios fundamentos.

Pelo exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

Eventuais recursos que sejam apresentados deste julgado estarão sujeitos a julgamento virtual. No caso de discordância esta deverá ser apresentada no momento da interposição dos mesmos.

Maria Laura de Assis Moura Tavares
Relatora