



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000335598**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2061138-60.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMÍNIO VIDERE PERDIZES, é agravado KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

**CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**VOTO Nº: 21.617**

**AGRV.Nº: 2061138-60.2025.8.26.0000**

**COM. : SÃO PAULO (29ª V.C. F. CENTRAL)**

**AGTE. : CONDOMÍNIO VIDERE PERDIZES**

**AGDO. : KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A**

Tutela de urgência. Ação de indenização. Pretensão de que a Construtora requerida providencie os reparos constatados em trabalho técnico contratado. Indeferimento. Inconformismo insistindo na pretensão deduzida. Descabimento. Hipótese em que o conjunto probatório produzido até o momento não permite vislumbrar a presença dos requisitos necessários à concessão da tutela pretendida. Alegações deduzidas pela postulante que não tem o condão de infirmar o indeferimento da medida. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto conta a r. decisão copiada às fls. 465, cujo teor ora se reproduz:

*“Cuida-se de ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização por danos materiais e tutela de urgência. Relata a autora, em resumo, que a ré realizou a construção do empreendimento por ela administrado e, desde a entrega, identificou e vem identificando diversos vícios construtivos, conforme também teria se constatado em vistoria contratada pela autora. Busca, liminarmente, que a requerida seja compelida a realizar todas as obras necessárias para sanar integralmente os vícios construtivos. Não reputo presentes os requisitos do art. 300 do Código de Processo Civil.*

*As questões fáticas mencionadas nos autos demandam instalação do contraditório e, por certo, não poderão ser averiguadas por meio de simples cognição sumária. A concessão da tutela de urgência depende da existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito alegado e a ocorrência de perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo”.*

Inconformada, sustenta a Recorrente que o laudo técnico anexado comprova de forma cabal a existência dos vícios construtivos, prejudicando a vida das pessoas que adquiriram e vivem no condomínio. Acrescenta que ostenta a condição de consumidor frente à parte agravada, mencionando que a responsabilidade desta é objetiva. Acena com a existência dos requisitos necessários à concessão da medida almejada, pugnando pela concessão da antecipação da tutela

recursal, colaciona jurisprudência em abono à sua tese e a reforma da decisão questionada.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 15/16), dispensadas as informações do juízo a quo.

**É o relatório.**

A decisão combatida foi proferida em sede de ação de obrigação de fazer, com pedido de indenização com pedido de tutela antecipada.

Em que pese a combatividade demonstrada, o inconformismo manifestado não comporta acolhida.

Consoante se extrai do art. 300, do CPC/2015, a concessão da tutela antecipada exige a comprovação dos pressupostos pertinentes, estabelecendo que *“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”*.

Na espécie, em sede de cognição sumária, conquanto se vislumbre a relevância da fundamentação, bem como o trabalho técnico contratado pelo Condomínio agravante (fls. 129/317), mesmo considerando os problemas relatados às fls. 303/304, não é possível divisar o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, haja vista a necessidade de dilação probatória a respeito dos alegados vícios construtivos

Ademais, o exame de todo o articulado nas razões recursais não permite verificar a presença de elementos suficientes a infirmar a fundamentação adotada pelo juízo *a quo* para indeferir a tutela antecipada, sendo oportuno aguardar a prévia oitiva da parte contrária e o exercício do contraditório, quiçá o elastério probatório, a fim de que possam ser colhidos maiores elementos de convicção.

Comentando acerca da tutela de urgência, Luiz Guilherme Marinoni e outros afirmam:

***“3. Probabilidade do direito. (...) A probabilidade que autoriza o emprego da técnica antecipatória para a tutela dos direitos é a probabilidade lógica que é aquela que surge da confrontação das alegações e das provas com os elementos disponíveis nos autos, sendo provável a hipótese que***

*encontra maior grau de confirmação e menor grau de refutação nesses elementos. O juiz tem que se convencer de que o direito é provável para conceder tutela provisória. “4. Perigo na demora. A fim de caracterizar a urgência capaz de justificar a concessão de tutela provisória, o legislador falou em “perigo de dano” (provavelmente querendo se referir à tutela antecipada) e “risco ao resultado útil do processo” (provavelmente querendo se referir à tutela cautelar). (...) Assim, é preciso ler as expressões perigo de dano e risco ao resultado útil do processo como alusões ao perigo da demora. Vale dizer: há urgência quando a demora pode comprometer a realização imediata ou futura do direito”.*(Novo Código de Processo Civil Comentado. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2015, pp. 312/313).

Athos Gusmão Carneiro, por sua vez, preconiza que “(...) muitas vezes o “juízo de verossimilhança” independe de prova (CPC, art. 334), quer por sustentar-se em fatos incontestes, quer quando a cognição “detem-se no simples exame do direito” (in Da antecipação da tutela, pág.28), análise que, no caso, favorece o Condomínio recorrente.

Portanto, não há incorreção no desfecho encontrado pelo Julgador *a quo*, assim devendo subsistir o provimento, uma vez não abalado em seus sólidos fundamentos.

Do exposto, nega-se provimento ao recurso.

**CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER**  
**Relatora**  
**(assinatura eletrônica)**