



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000338253

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2020464-40.2025.8.26.0000, da Comarca de Descalvado, em que é agravante CAMILA SCOTT POMPEIA, são agravados FINA AREIA COMERCIO E SERVIÇOS LTDA e LUMA GATTI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ACHILE ALESINA (Presidente) E VICENTINI BARROSO.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

CARLOS ORTIZ GOMES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento Processo nº 2020464-40.2025.8.26.0000

Origem: **Foro de Descalvado/2ª Vara**

Magistrado(a) de Primeiro Grau: Rodrigo Octavio Tristão de Almeida

Recorrente: **Camila Scott Pompéia**

Recorrida: **Fina Areia Comercio e Serviços Ltda, Luma Gatti**

Relator: **Carlos Ortiz Gomes**

Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 01490

Agravo de instrumento. Ação de obrigação de fazer c.c. indenização por dano moral. Vícios construtivos. Rejeição da tutela de urgência visando à determinação de reparo das infiltrações e vazamentos no imóvel edificado pela ré. Inconformismo da autora. Acolhimento.

Demonstrada a celebração de contrato para construção de clínica de fisioterapia com a exibição de fotografias que apontam indícios de infiltrações e defeitos sérios de construção. Apresentação de *prints* de conversas supostamente com a corré Luma (sócia da empresa ré) que indicam que ela teria, em tese, assumido a responsabilidade pelos reparos, deixando de diligenciar de forma efetiva para a solução dos vícios construtivos no imóvel, apresentando mera alegação de que não teria encontrado o “calheiro”. Persistência das infiltrações e vazamentos no imóvel utilizado pela autora para a realização de atendimento a seus pacientes que pode vir a acarretar o comprometimento da conservação e segurança da edificação, bem como da integridade física da autora e dos pacientes. extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual. Configuração dos requisitos do art. 300 do CPC. Possibilidade de reversibilidade da medida, com conversão em perdas e danos. Precedentes desta C. Corte. ***Decisão reformada.***

Recurso provido para deferir a tutela de urgência pretendida pela autora, determinando à parte ré que elabore um plano de ação escrito visando à reparação das infiltrações e vazamentos indicados na inicial, iniciando os trabalhos para as correções necessárias, no prazo razoável de 10 (dez) dias, devendo concluí-los no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados do início das obras. O atraso para qualquer dos prazos implicará na

multa diária de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) que ficará limitada, por ora, a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Vistos etc.

Trata-se de agravo de instrumento tirado de decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência, sob o seguinte fundamento: “*Respeitado o entendimento do nobre advogado da autora, não há perigo da demora que justifique a concessão da tutela antecipada. Conforme noticiado na petição inicial, o fato ocorreu em 2021 e a ação foi proposta apenas no final de 2024*” (fls. 73 dos autos de origem).

Sustenta a autora, ora agravante, que, após a entrega da obra contratada (construção de clínica de fisioterapia), já na primeira chuva, o teto da sala de atendimentos apresentou infiltração, escorrendo água pelo bocal da lâmpada e pelo PVC, deixando o local inadequado. Afirma que a ré, apesar do prometido, não solucionou o problema, e que a infiltração danifica a estrutura da parede da sala e queima as lâmpadas, havendo telhas e calhas com rachaduras e buracos, gerando vazamentos contínuos. Alega que a situação está gerando prejuízos financeiros consideráveis. Argumenta que *o entendimento do Juízo a quo, que restringe a concessão da tutela ao período entre os eventos de 2021 e a propositura da ação, desconsidera o caráter contínuo dos danos causados pela obra defeituosa.*

Pede, ao final, que o recurso seja “*conhecido e provido para REFORMAR a r. decisão agravada e deferir a tutela de urgência, eis que presentes os requisitos do artigo 300 do CPC, a fim de que a Ré seja compelida a tomar as medidas necessárias para sanar de imediato o problema da infiltração e dos danos causados à autora e sua família*”.

Requer o recebimento do recurso no duplo efeito, com menção ao art. 995, parágrafo único, do CPC (fls. 1).

Recurso tempestivo e isento de preparo, ante a concessão de justiça gratuita na origem (fl. 73 dos autos de origem), indeferida a tutela recursal de urgência (fls. 30/31).

Dispensada a intimação para contraminuta (fls. 30/31).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso, *data venia*, **comporta** provimento.

A questão a ser examinada é restrita à verificação do preenchimento dos pressupostos legais que levou o Juízo *a quo* ao indeferimento da tutela de urgência, nos termos do art. 300 do CPC (elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo), sendo inviável nesta sede o exame aprofundado da controvérsia, sob pena de prejulgamento do mérito, bem como de supressão de um grau de jurisdição.

Na hipótese, em sede de cognição sumária, vislumbra-se a presença dos requisitos legais cumulativos necessários à concessão da tutela pretendida.

Narra a autora na inicial que firmou com a empresa agravada contrato de prestação de serviços (construção de clínica de fisioterapia) em 01/03/2021 (fls. 18/20 dos autos de origem), com previsão de entrega da obra em agosto/2021 (fl. 19 dos autos de origem). Alega que o imóvel apresentou vícios construtivos no teto após a entrega, o que causou a infiltração da água da chuva e diversos prejuízos, razão pela qual requer a concessão de tutela de urgência “*para que a última promova a devida reparação no telhado e paredes e que seja com a aplicação de serviços dentro das especificações, normas e padrões técnicos e científicos exigidos pelos órgãos competentes, sob pena de aplicação de multa diária de R\$ 1.000,00 (um mil reais)*” (fl. 11 dos autos de origem).

Pois bem.

Evidencia-se, por ora, a probabilidade do direito invocado, pois, pelo que deflui dos autos de origem, há prova do contrato para construção da clínica de fisioterapia firmado entre a autora com a empresa Luma Gatti Engenharia e Construções (fls. 18/20 da origem), aparentemente antecessora da ré (fls. 61/62 da

origem), tendo a agravante apresentado, ainda, fotografias que apontam indícios de infiltrações (fls. 45, 47 e 51 da origem) e defeitos sérios de construção (fls. 46 da origem).

Ademais, colacionou a agravante os *prints* de conversas via WhatsApp supostamente com a corré Luma (sócia da empresa ré) que indicam que ela teria, em tese, assumido a responsabilidade pelos reparos, deixando de diligenciar de forma efetiva para a solução dos vícios construtivos no imóvel, apresentando mera alegação de que não teria encontrado o “calheiro” (fls. 52/54 da origem).

Não se olvida, outrossim, da configuração de *periculum in mora* no caso concreto, vez que a persistência das infiltrações e vazamentos no imóvel utilizado pela autora para a realização de atendimento a seus pacientes, pelas regras de experiência (artigo 375, CPC), pode vir a acarretar o comprometimento da conservação e segurança da edificação, bem como da integridade física da autora e dos pacientes.

Desta feita, restando configurados os elementos do art. 300 do CPC, de rigor o acolhimento do pedido de tutela de urgência.

Nesse sentido, seguem precedentes deste E. Tribunal de Justiça:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – RESPONSABILIDADE CIVIL – Vícios construtivos - Agravo de instrumento – Vícios de construção – Ação de obrigação de fazer c.c. indenização por dano moral – Tutela de urgência deferida em parte para determinar à agravante a realização de reparos necessários na fachada do terraço da unidade em razão de vazamento e infiltração, no prazo de 15 dias, sob pena de multa diária de até 15 dias úteis, a contar da intimação da presente decisão, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 até o teto de R\$ 40.000,00 – Inconformismo – Requisitos do art. 300, caput, do CPC – Probabilidade do direito invocado pela agravada respaldada em laudo pericial ofertado com a inicial – Presença de fissuras que estão ocasionando infiltração no imóvel que podem comprometer a saúde e a segurança dos moradores – Perigo de dano grave, de difícil ou impossível reparação evidenciado – Medida reversível – Multa diária mantida – Valor que não se mostra excessivo – Caráter coercitivo da penalidade – Prazo para execução suficiente – Decisão mantida. Recurso não provido” (Agravo de Instrumento 2012074-18.2024.8.26.0000;

Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 16ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/05/2024; Data de Registro: 20/05/2024; g. n.).

“Agravado de instrumento. Ação de obrigação de fazer. Vícios construtivos. Decisão que deferiu o pedido de tutela provisória de urgência para determinar que a agravante proceda ao início das obras em prazo máximo de trinta dias, para os reparos necessários à solução do problema de infiltração no apartamento da autora. Inconformismo. Descabimento. Requisitos para a concessão da tutela provisória de urgência preenchidos. Fotos contundentes sobre os problemas alegados. Risco à saúde e à segurança. Comprovação de reiterada relação administrativa com a agravante para solucionar as infiltrações, sem aparente indicativa de inexistência de responsabilidade da empresa. Decisão mantida. Agravado não provido” (Agravado de Instrumento 2118927-85.2023.8.26.0000; Relator (a): Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/09/2023; Data de Registro: 18/09/2023; g. n.).

“Agravado de instrumento. Questão atinente à conexão que sequer foi objeto de apreciação em primeiro grau. Não conhecimento. Obrigação de fazer. Requerente que pretende, em caráter liminar, o reparo de infiltrações no imóvel. Concessão de tutela de urgência inaudita altera parte. Cabimento. Probabilidade do direito e fundado receio de dano. Decisão mantida. Recurso improvido, na parte conhecida” (Agravado de Instrumento 2074760-17.2022.8.26.0000; Relator (a): Walter Exner; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/07/2022; Data de Registro: 07/07/2022; g. n.).

Por fim, deve-se consignar que a tutela concedida não é irreversível, pois, em caso de improcedência do pedido na origem, há a possibilidade de conversão da medida em perdas e danos em favor das rés.

Ante o exposto, pelo meu voto, ***dou provimento*** ao recurso para deferir a tutela de urgência pretendida pela autora, determinando à parte ré que elabore um plano de ação escrito visando à reparação das infiltrações e vazamentos indicados na inicial, iniciando os trabalhos para as correções necessárias, no prazo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

razoável de 10 (dez) dias, devendo concluí-los no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados do início das obras. O atraso para qualquer dos prazos implicará na multa diária de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) que ficará limitada, por ora, a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Carlos Ortiz Gomes

Relator