



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000351977

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2349540-70.2024.8.26.0000, da Comarca de Piracicaba, em que são agravantes SAMUEL JESUS DA SILVA e LAYLA CARVALHO DA SILVA, são agravados SPL CAMPESTRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e CONDOMINIO RESIDENCIAL VARANDAS CAMPESTRE.

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

São Paulo, 9 de abril de 2025.

CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 21.663

AGRV.Nº: 2349540-70.2024.8.26.0000

COM.: Piracicaba (2ª V.C.)

AGTE. : Samuel Jesus da Silva e outro

AGDO. : Spl Campestre Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda e outro

Agravo de instrumento. Ação indenizatória por danos morais e materiais, c.c. declaratória de inexigibilidade de débito. Decisão determinando a comprovação de solicitação de ordem de serviço junto a Construtora para correção do vício. Inconformismo centrado na prescindibilidade do requerimento administrativo, ante a inafastabilidade da tutela jurisdicional (art. 5º, XXXV, da CF). Cabimento. Conquanto não se ignore o teor do Enunciado nº 16, no caso concreto não se vislumbram indícios de litigância predatória. Decisão afastada. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra as decisão de fls. 47, na parte cujo teor ora se reproduz:

“Vistos.

Ante o enunciado 16 dos Enunciados - Litigância Predatória (disponibilizado no DJE em 19 de junho de 2024) e da Recomendação n. 159, Anexo "B", item 2, do CNJ, e a não comprovação pelos autores da abertura da solicitação de ordem de serviço, necessário se faz o sobrestamento da causa para que os autores comprovem a provocação do fornecedor à correção do vício, no prazo de 30 (trinta) dias, observando-se o disposto no art. 18 do CDC para a execução das correções pelo fornecedor.

Em caso do vício ser sanado pelo fornecedor, não incidirá verba honorária.

Intime-se.”.

Inconformados, sustentam os recorrentes que constitucionalização o do princípio da inafastabilidade da tutela jurisdicional, prevista no art. 5º, inciso XXXV, da CF, estabelece que não há necessidade de prévio requerimento administrativo para o ajuizamento de ações judiciais, além disso, inexistente a possibilidade de resolução amigável da questão, haja vista a existência de diversas ações envolvendo o tema problema. Acrescenta que em nenhum dos casos anteriores não houve a determinação de exaurimento administrativo, colaciona jurisprudência em abono à sua tese, concluindo pela reforma da decisão questionada.

Recurso tempestivo, preparado, dispensadas as informações do juízo *a quo*.

Acolhidos os embargos declaratórios opostos pela parte agravada para possibilitar a apresentação de contrariedade, esta se manifestou às fls. 56/63.

É a síntese do necessário.

Preservada a convicção da douta Autoridade monocrática, bem como a argumentação deduzida nas contrarrazões, o inconformismo manifestado comporta provimento.

Com efeito, é cediço que o Enunciado 16 e a Resolução nº 159 do CNJ, utilizados pela decisão recorrida como razão de decidir, foram criados com o objetivo de combater a prática da advocacia predatória.

Todavia, não se pode esquecer que à luz do disposto no art. 5º, XXXV, da Constituição Federal, *a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito*.

De outro lado, embora seja louvável a cautela do douto Magistrado que preside o feito, a princípio, não se vislumbram indícios de litigância predatória, porquanto inócua o fracionamento de pedidos, a exordial trouxe procuração devidamente assinada pelos autores (fls. 34)s, além disso, veio acompanhada de diversos documentos pessoais, tais como carteiras de identidade, de trabalho e previdência social, além de comprovantes de rendimentos, tudo a corroborar não só a ciência da ação ajuizada, mas principalmente a anuência.

Apreciando casos semelhantes, confira-se como já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. CDHU. ENUNCIADO 16. ADVOCACIA PREDATÓRIA. Decisão agravada que determinou à autora a comprovação de notificação prévia da requerida para a correção dos vícios construtivos, bem como rejeitou os embargos de declaração opostos. Insurgência. Enunciado 16, criado com o objetivo de combater a prática da advocacia predatória. Ausência de demonstração, por parte do Juízo de origem, de indícios que justificassem a mencionada prática, bem como a necessidade de notificação prévia da requerida. Comprovação, pela autora, de procuração e declaração de renda com assinaturas reconhecidas em cartório. Decisão reformada para determinar o prosseguimento do feito, afastada a necessidade de notificação prévia da parte agravada. RECURSO PROVIDO. Agravo de Instrumento nº 2240112-56.2024.8.26.0000, Rel. VIVIANI NICOLAU, j. 13.11.2024.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de obrigação de fazer c.c. indenização Decisão que determinou a solicitação prévia à construtora pelo autor para a reparação dos danos Pedido de reforma Desnecessário o esgotamento da esfera extrajudicial para a utilização da via judicial Princípio da inafastabilidade da jurisdição Desnecessidade de esgotamento das vias administrativas para acionamento da via judicial Inteligência do art. 5º, XXXV, da CF/88 Decisão reformada Recurso provido. Agravo de Instrumento nº 2254362-94.2024.8.26.0000, Rel. ENIO ZULIANI, j. 28.10.2024.

Desta feita, tendo em vista que o ajuizamento da ação prescinde da abertura da solicitação prévia de ordem de serviço junto à Construtora, notadamente por se tratar de o pedido principal de indenização, não há que se falar em suspensão do processo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Portanto, preservada a convicção do douto juízo *a quo*, o desfecho encontrado não subsistir, devendo a lide prosseguir em seus ulteriores termos.

Do exposto, dá-se provimento ao recurso.

CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER
Relatora