



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000377112

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2033388-83.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMINIO TOCANTINS I, é agravada ANA PAULA DE ARAUJO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E ANDRADE NETO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

J.B. PAULA LIMA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2033388-83.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo (3ª Vara Cível – Foro Regional Nossa Senhora do Ó)

Agravante: Condomínio Tocantins I

Agravada: Ana Paulo de Araújo

Voto nº 31.582

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento contra decisão que deferiu tutela de urgência, determinando ao condomínio a conclusão das obras de manutenção no prazo de 30 dias, pena de multa diária. O condomínio contratou empresa que abandonou as obras e alega impossibilidade de cumprir o prazo devido à necessidade de nova contratação aprovada pela assembleia condominial.

II. Razões de Decidir

As obras de reparo na área comum foram iniciadas há aproximadamente dois anos. O laudo pericial apresentado pela autora aponta infiltrações e mofo no imóvel, evidenciando a necessidade de reparos.

A responsabilidade do condomínio não é afastada pelo abandono das obras pela empresa contratada, e a realização de obras necessárias não exige convocação de assembleia, conforme o artigo 1.341, § 1º, do Código Civil.

A multa cominatória é fixada com o objetivo de compelir ao cumprimento da determinação, podendo até ser modificada ou afastada pelo Juízo. Art. 537, caput e § 1º, do CPC.

III. Dispositivo

Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão de fls. 70/71 dos autos de origem, deferindo “a tutela de urgência

pleiteada, a fim de determinar que o Requerido dê continuidade imediata às obras de reforma do prédio, as quais deverão ser devidamente concluídas no prazo de 30 dias, sob pena de incidência de multa diária no valor de R\$150,00, até o limite de R\$ 15.000,00.”

Inconformado, o condomínio sustenta a contratação da empresa VHS Pinturas e Reformas Ltda. para a execução das obras de manutenção; a prestadora de serviço, entretanto, abandonou os trabalhos, mesmo após notificações e tentativa de resolução amigável. Narra que, em assembleia realizada em 15/12/2024, o condomínio rescindiu o contrato, deliberando a busca de nova prestadora de serviços, cujo nome será decidido em assembleia extraordinária designada para 23/02/2025.

Argumenta que o prazo de 30 dias para a conclusão das obras é materialmente impossível e incompatível com a realidade administrativa do condomínio, uma vez que a contratação de nova empresa depende de aprovação da assembleia. Afirma que não agiu com desídia ou negligência, pois observa os dispositivos legais. Ademais, não pode ser condenado por fato de terceiro e, ainda, a multa fixada é desarrazoada e desproporcional.

Pugna pela concessão do efeito suspensivo até o julgamento do recuso.

No fim, pede a revogação da tutela de urgência. Alternativamente, pede a prorrogação do prazo para a execução das obras.

Sem oposição ao julgamento virtual (fls. 45/46).

Efeito suspensivo indeferido (fls. 47/50).

Contraminuta a fls. 54/56.

É o relatório.

Insurge-e o agravante contra decisão que deferiu a tutela de urgência formulada pela autora, determinando ao condomínio a conclusão das obras de manutenção no prazo de 30 dias, sob pena de multa diária (fls. 70/71 dos autos de origem).

Afirma que o prazo é exíguo para da consecução das reformas, uma vez que a prestadora anteriormente contratada abandonou os trabalhos e a lei exige a realização de assembleia de condôminos para a contratação de nova empresa.

A agravada requereu a concessão da tutela de urgência com o fito de compelir o condomínio a concluir obras de reparo na área comum, em razão de infiltrações que acarretam umidade em seu imóvel e risco de curto-circuito elétrico.

Segundo consta, as obras de reparo já estavam em execução em março de 2023, conforme ata de assembleia condominial de fls. 34/35 dos autos de origem. Na ocasião, constou especificamente: *“**ITEM 3**”: Foi explicado pelo Sr. Geraldo, representante da VHS Pinturas, motivos para alguns atrasos, após diversas explicações, foi levantado a necessidade de reparar a parte externa da unidade 52B no prazo de 30 dias descontados dias chuvosos. Também foi solicitado ao*

representante da empresa VHS maior atenção ao andamento da obra visto a insatisfação de muitos moradores.”

Em que pese o caráter unilateral do documento e da inexistência de risco de desabamento, o laudo pericial apresentado pela agravada, datado de 22/01/2024 aponta, especificamente que (fls. 29/31 dos mesmos autos),

“quando há presença de mofo e infiltrações nas paredes é um claro sinal de que a umidade está adentrando, invadindo a estrutura do imóvel, geralmente nas vigas, pilares e paredes de fechamento, nesse caso estruturais, a água é um grande inimigo do imóvel, pois, além do prejuízo estético, revestimentos, móveis e adornos, com paredes manchadas e esverdeadas, há também o risco de danos mais graves, como a saúde dos ocupantes, desde crises respiratórias até problemas pulmonares e alérgicos graves. Além disso, a água infiltrada pode atingir a parte elétrica da residência, ocorrendo um curto-circuito, neste caso já há indícios deste, e todos os outros citados.

(...)

O imóvel aparenta ter uma idade de aproximadamente 39 anos de uso, é fato que foi construído com blocos estruturais de argamassa de cimento, com revestimento de argamassa acrílica, mais conhecida como textura, a cobertura de todos os blocos de apartamento aparentemente é de telhas de fibrocimento, e é visto que a [sic] muito tempo não se fazia manutenção corretiva. Percebido isso a [sic] uns meses atrás, iniciaram uma reforma, provavelmente emergencial, rateada entre todos os moradores, fixando exposta parte das paredes externas do imóvel, reforma esta que está paralisada a [sic] pelo menos 3 meses, conforme relato de alguns moradores, e não percebido qualquer manutenção na

cobertura, apenas paredes externas, desta forma no momento, esta reforma inacabada agrava as infiltrações e todos os outros problemas;”

Não bastasse, o agravante foi notificado extrajudicialmente pela agravada em 22/11/2024, a respeito da continuidade das obras (fls. 36/37 daqueles autos) e não nega a necessidade de conclusão dos reparos.

Verifica-se, a princípio, conduta desidiosa por parte do condomínio, como bem constou da decisão indeferitória do pedido de reconsideração (fl. 163 dos autos de origem).

Ao contrário do quanto alegado, a assembleia realizada em 15/12/2024 não tratou da rescisão contratual com a empresa VHS, questão que, como se vê, será apreciada na assembleia de 23/02/2025 (fls. 16/21;40). No mais, é certo que os orçamentos apresentados são todos datados do mês de novembro de 2024, demonstrando que, desde sua citação, em 30/12/2024, o condomínio nada fez para finalizar os reparos, limitando-se a convocar nova assembleia para quase dois meses depois (fl. 76 dos autos de origem; fls. 22/39 dos presentes autos).

Não bastasse, para a realização de obras necessárias nas áreas comuns não se exige a convocação de assembleia dos condôminos, a teor do artigo 1.341, § 1º, do Código Civil: **Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende: (...) § 1º As obras ou**

reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

Anoto que, a despeito da inexistência de risco de desabamento, as reformas em questão são necessárias, e não úteis, como alega o agravante, conforme dispõe o artigo 96, §§ 2º e 3º, do mesmo diploma:

Art. 96. As benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias.

(...)

§ 2º São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem.

§ 3º São necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.

Quanto à imposição da multa, o agravante não colhe melhor sorte.

O objetivo da fixação de *astreinte* não é compelir a parte ao pagamento do valor da multa, mas fazer com que cumpra a obrigação que lhe foi imposta.

Para que a multa cominatória não incida, basta o atendimento da ordem judicial. Assim, o questionamento a respeito da sua limitação pode ser interpretado como cogitação de descumprimento.

Dentro desse parâmetro, recomenda-se a manutenção da multa como fixada em primeiro grau, para que o inadimplemento não seja opção viável.

Não bastasse, o § 1º, do artigo 537 do Código de Processo Civil autoriza o julgador a modificar o valor a periodicidade da multa ou excluí-la, caso verifique que se tornou insuficiente ou excessiva, sempre com o objetivo de compelir o devedor a realizar a prestação devida.

Tal verificação será feita eventualmente pelo Juízo de origem, no caso de execução de multa por descumprimento de ordem judicial, sem prejuízo da adoção de outras medidas mais pertinentes ao fim almejado.

Destarte, considerando que a agravada aguarda a conclusão das obras de reparo há praticamente dois anos, inexistente fundamento para a revogação da tutela pretendida.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

J. B. PAULA LIMA

— RELATOR —