



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000413516

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2022156-74.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes CHANG YUET JING e ROGER LIN, é agravado CONDOMINIO EDIFÍCIO SCARLETT.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

PAULO ALONSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO nº 5.101

Agravo de Instrumento nº 2022156-74.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo (13ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro).

Agravantes: Chang Yuet Jing e Roger Lin

Agravado: Condomínio Edifício Scarlett

Juiz(a) Prolator(a): Roge Naim Tenn

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO DE VIZINHANÇA. OBRIGAÇÃO DE FAZER REPAROS EM TERRAÇO DE UNIDADE CONDOMINIAL. IMPOSIÇÃO PARA SANAR IRREGULARIDADES. TUTELA DE URGÊNCIA BEM DEFERIDA.

1. Decisão que deferiu a tutela de urgência em primeira instância.
2. Inconformismo dos réus não acolhido.
3. Presentes os pressupostos do art. 300, do CPC. Prova documental indica que há risco de desabamento do guarda-corpo e parte da alvenaria do terraço da unidade condominial. Probabilidade do direito afirmado. Risco de dano ao imóvel.
4. Agravo desprovido. Decisão mantida.

Ação na origem: Ação de obrigação de fazer com pedido de tutela de urgência (visando reparos em unidade do condomínio, em virtude de apresentar danos e iminente risco de desabamento do guarda-corpo e parte da alvenaria).

Agravantes: Chang Yuet Jing e Roger Lin (réus).

Agravado: Condomínio Edifício Scarlett (autor).

Decisão agravada: Decisão que deferiu o pedido de tutela de urgência para determinar o prazo de 10 (dez) dias para o início dos reparos estruturais necessários no terraço da unidade 82, conforme as especificações técnicas indicadas no laudo de engenharia (fls. 38/82, dos autos de origem), sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais), limitada inicialmente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), em caso de descumprimento (fls. 114/115, dos autos de origem).

Pretensão recursal: *Requerem a reforma da decisão agravada para que seja revogada a tutela de urgência concedida e determinada a realização de perícia técnica para avaliação da extensão dos danos e medidas necessárias para sua correção, ou, subsidiariamente, seja ampliado o prazo para cumprimento da obrigação determinada e reduzido o valor da multa diária para R\$ 300,00 (trezentos reais), limitada a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais; fls. 1/8, deste instrumento).*

Tutela recursal requerida: Pedido de efeito suspensivo da decisão agravada (não concedido; fls. 181/183).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 156/157).

Contrarrazões a fls. 186/197.

Sem objeção ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. *Voto pelo desprovidimento do agravo.*

2. Pretendem os agravantes a reforma da decisão para cassar a tutela antecipada que determinou as providências para *o início dos reparos estruturais necessários no terraço da unidade 82, conforme as especificações técnicas indicadas no laudo de engenharia (itens 7, 7.1 e 7.2), sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais), limitada inicialmente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), em caso de descumprimento (fls. 1/8), mas não têm razão.*

3. Dispõe o art. 995, *parágrafo único*, do CPC, que “*a eficácia da decisão recorrida poderá ser suspensa por decisão do relator, se a imediata produção de seus efeitos houver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso.*”

Por outro lado, estabelece o art. 300, do CPC, *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.*

Assim, acertada a decisão do nobre magistrado ao conceder a antecipação dos efeitos da tutela para determinar que os requeridos procedam o reparo necessário no terraço da unidade 82, na medida em que os documentos que instruíram a petição inicial da ação originária, especialmente o laudo de engenharia, indicam que há evidente risco de ocorrer desabamento do guarda-corpo e parte das

alvenarias (fls. 38/82, dos autos originários).

Desta forma demonstrada a *probabilidade do direito do condomínio agravado*, e *perigo de dano ou risco* ao resultado útil do processo, porque a demora em resolver o problema poderá ocasionar o desabamento de parte do terraço (fls. 81/82, dos autos originários).

4. Oportuno destacar que em casos semelhantes assim decidiu este Tribunal:

Agravo de instrumento. Direito de vizinhança. Decisão de antecipação da tutela que já determinou as providências necessárias para a cessação e a reparação do dano. Recurso desprovido (TJSP; Agravo de Instrumento 2050456-17.2023.8.26.0000; Relator (a): **Pedro Baccarat**; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/08/2023; Data de Registro: 18/08/2023).

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

PAULO ALONSO

Relator