



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000418245

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 2044266-67.2025.8.26.0000/50000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante RCS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., é agravado TABE PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E ANA CATARINA STRAUCH.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MORAIS PUCCI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo Interno nº 2044266-67.2025.8.26.0000/50000

Agravante: RCS Administração de Imóveis Ltda.

Agravada: Tabe Participações Ltda.

Comarca de Guarulhos – SP

Voto nº 39235

Agravo Interno. Decisão que negou seguimento a agravo de instrumento. Manutenção. Agravo interno não provido.

Versam os autos sobre agravo interno que ataca decisão monocrática de minha lavra que negou seguimento a agravo de instrumento intempestivo.

A agravante alegou que o prazo recursal deve ser o disposto no art. 231, I, do CPC.

Agravo tempestivo e dispensado de resposta.

É o relatório.

De início, reproduzo a decisão agravada: “(...) A autora moveu esta ação alegando, em suma, que: (a) em imóvel vizinho ao dela, a ré realizou obra para a realização de uma doca, cortando a base do talude situado entre as propriedades, a fim de utilização do fundo do terreno para manobra de veículos de grande porte para embarque e desembarque de produtos; (b) a ré fechou o dreno que dissipava a água da chuva na escadaria e abriu vala no seu próprio terreno, desviando o curso da água pluvial para a frente do imóvel; (c) o talude foi danificado e está cedendo, o que poderá danificar seu galpão que fica a menos de 6 metros do local; (d) a ré alegou que resolveria a questão administrativamente, mas não o fez; (e) a ré foi notificada pela Prefeitura para realizar obra de contenção do talude; (f) obteve parecer de profissional que indicou que a ré deve realizar as obras; (g) a ré iniciou a construção de um muro de arrimo, porém, a obra foi suspensa. A autora requereu a concessão de tutela provisória para obrigar a ré a terminar a obra de contenção do talude e pediu a confirmação da tutela e a condenação da ré na reconstrução da área

de escoamento da água da chuva sob pena de conversão em perdas e danos. A tutela antecipada não foi concedida. Foi interposto agravo de instrumento, tendo esta C. Corte determinada a realização de perícia. O laudo foi apresentado em 22 de novembro de 2024. Após isso, a autora alegou, em 27 de dezembro de 2024, que houve piora no processo de erosão e a obra estava parada, apresentando fotografia que mostrava terra invadindo seu terreno que estava parcialmente com enchente. Após a perícia, sobreveio a seguinte decisão: “(...) Trata-se de pedido de reapreciação de tutela provisória realizado pela parte autora sob o argumento de existirem fatos novos e o laudo pericial realizado pelo juízo já ter esclarecido o responsável pelos danos causados. Decido. Conforme já mencionado nos autos, a autora moveu esta ação alegando, em suma, que: (a) em imóvel vizinho ao dela, a ré realizou obra para a realização de uma doca, cortando a base do talude situado entre as propriedades, a fim de utilização do fundo do terreno para manobra de veículos de grande porte para embarque e desembarque de produtos; (b) a autora fechou o dreno que dissipava a água da chuva na escadaria e abriu vala no seu próprio terreno, desviando o curso da água pluvial para a frente do imóvel; (c) o talude foi danificado e está cedendo, o que poderá danificar seu galpão que fica a menos de 6 metros do local; (d) a ré alegou que resolveria a questão administrativamente, mas não o fez; (e) a ré foi notificada pela Prefeitura para realizar obra de contenção do talude; (f) obteve parecer de profissional que indicou que a ré deve realizar as obras; (g) a ré iniciou a construção de um muro de arrimo, porém, a obra foi suspensa. O pedido de tutela inicialmente realizado foi indeferido pelo juízo, sendo interposto agravo de instrumento que manteve a decisão agravada com a determinação de que após a realização do laudo pericial e a apuração do responsável pelos danos, o pedido de tutela provisória deveria ser novamente apreciado. Pelo juízo já foi determinada a realização de laudo pericial, o qual foi juntado aos autos às folhas 469/547. Destaco que sua homologação ou não ainda não foi analisada, pois ainda restam pendentes alguns esclarecimentos requeridos pela parte autora. No mais, considerando que o laudo pericial já foi realizado, em que pese ainda pendente de esclarecimentos, e considerando ainda a existência de fatos novos sobre a condição do talude objeto da presente lide (fl. 582), passo a análise do pedido de tutela provisória realizado pela parte autora. Na decisão proferida pelo Tribunal de Justiça quando da análise do

agravo de instrumento interposto pela autora, foi reconhecida a existência do risco de dano ao imóvel da requerente. Contudo, ainda restava pendente de esclarecimentos quem teria sido o causador dos problemas narrados na inicial. Com a juntada do laudo pericial, ficou claro que a causa do problema narrado nos autos foi ocasionada porque a parte requerida escavou a parte dos fundos do terreno de divisa com o imóvel da requerente, criando o platô rebaixado. Junto ao talude original passou a existir um corte vertical no terreno de 1,60 metros de altura, sem nenhum tipo de anteparo. Pela parte requerida teria sido realizada a pavimentação de seu terreno e depois construído um muro de alvenaria no corte de 1,60 metros de altura, junto ao talude. Contudo, parte do referido muro ruiu, por ser inadequado ao fim a que se destina (fls. 512/513). Desta forma, considerando os fortes indícios de responsabilidade da parte requerida pelos problemas causados e diante do já decidido pelo Tribunal quando da análise do agravo de instrumento interposto, DEFIRO EM PARTE o pedido de tutela antecipada para determinar que a parte ré providencie, no prazo de 30 (trinta) dias, a obra de contenção necessária no local, visando solucionar o problema o existente, apresentando projeto técnico para tanto com sua respectiva ART emitida por profissional competente, sob pena de multa diária que fixo em R\$ 500,00 (quinhentos reais), limitada a 30 (trinta) dias. Por fim, intime-se o expert a prestar os esclarecimentos requeridos pela requerente às folhas 564/571, no prazo de 15 (quinze) dias. Após, vista as partes para manifestação. (...). Além do relatado na decisão, constou do laudo o que segue: “(...) O exposto acima mostra que o deslizamento do talude ocorreu porque o muro de alvenaria construído pela Requerida ruiu. O muro de alvenaria ruiu, porque é inadequado ao fim a que se destina, conforme mostrado adiante. Período Entre Primeira Vistoria a Segunda Vistoria. Ligado ao Projeto. O exposto nos itens 4.6 e 4.7 do Corpo Principal desse trabalho mostra o seguinte:• O projeto enviado pela Requerida está desatualizado. Além disso, devido ao falecimento do responsável técnico anterior, a obra não dispõe de engenheiro e de Responsável Técnico, com ART correspondente. Esse Perito enviou e @mail em 14/11/2024 solicitando a solução dessas questões, principalmente do Responsável Técnico. Considerando que a Requerida se prontificou em resolver rapidamente o problema, esse Perito não tomou outra atitude, no sentido de não paralisar a obra. Infelizmente, até a conclusão desse trabalho, não

recebeu a correspondente ART.A Requerida deve saber dos riscos que está ocorrendo;• A revisão do projeto da Requerida deverá retratar a situação do que está sendo feito no local, além de apresentar memória de cálculo correspondente. Na região do muro de alvenaria o projeto revisado deve indicar modelo de muro, garantindo a sua estabilidade face ao observado na parte que ruiu; Para ilustrar apresenta foto do local indicando que o muro de alvenaria está deformado. (...) O projeto revisado deve estabelecer a metodologia executiva da recomposição do talude deslizado, através do solo grampeado ambiental adotado; O projeto revisado deve estabelecer o projeto de drenagem do local. Por fim, esse Perito esclarece que não é objetivo desse trabalho elaborar projeto. Fica a disposição para auxiliar sobre esse problema. 5.1.6. Período Entre Primeira Vistoria a Segunda Vistoria. Ligado a Execução. O exposto nos itens 4.6 e 4.7 do Corpo Principal desse trabalho, mostra o seguinte: A recuperação do talude deslizado está sendo executada seguindo os parâmetros do projeto existente, grampos a cada 1,0 metro, tanto no sentido horizontal, quanto vertical; Embora o Sr. Matias, empreiteiro que está executando a recuperação seja experiente, é necessário o acompanhamento de Engenheiro Responsável e do Projeto revisado; Os engenheiros presentes recomendaram que a execução dos grampos seja feita por partes, porque a sua escavação fragiliza ainda mais o terreno, já fragilizado pelo deslizamento.• Recomendaram que a tela do solo grampeado seja colocada logo após a conclusão de cada linha de grampos. De qualquer forma, o objetivo desse Perito foi permitir a continuidade das obras, mas para tal, recomenda rápida indicação de Engenheiro para coordenar as obras e verificar a metodologia, que está sendo executada no local. Caso isso não aconteça, esse Perito no sentido de preservar as partes, vai solicitar que Vossa Excelência, intime em Prefeitura Municipal de Guarulhos, para as providências pertinentes. Esse Engenheiro na função que exerce, alerta, colabora com a solução e solicita providências a Vossa Excelência para resolver a situação. O restante é de responsabilidade da Requerida. (...)”. Em 16 de janeiro de 2025, a ré alegou que a fotografia apresentada pela autora não demonstrava a realidade e as obras estavam sendo realizadas, requerendo fosse considerada prejudicada a tutela antecipada e condenada a autora por litigância de má-fé. O prazo recursal teve início em 21 de janeiro de 2025, terminando no dia 10 de fevereiro de 2025. Este recurso, interposto

somente em 14 de fevereiro de 2025, é intempestivo. (...)”.

Em regra, os prazos processuais são contados de acordo com os incisos do art. 231 e parágrafos do CPC.

Todavia, em casos como o presente, em que a agravante demonstra nos autos a ciência da decisão recorrida antes mesmo da juntada da intimação, o prazo é contado dessa ciência.

Assim, a decisão agravada deve ser mantida.

Nego provimento a este recurso.

Morais Pucci
Relator