



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000421136

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2335388-17.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes ROFIS ELIAS FILHO e MARINA KIM, é agravado CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS VILA DAS FLORES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N° 27.841

AGRAVO N° 2335388-17.2024.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO (1ª VARA CÍVEL — F.R. PINHEIROS)

AGRAVANTES: MARINA KIM e ROFIS ELIAS FILHO

AGRAVADO: CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS VILA DAS FLORES

JUIZ DE PRIMEIRO GRAU: PAULO HENRIQUE RIBEIRO GARCIA

CONDOMÍNIO - Danos a imóvel - Ação de indenização por danos materiais e morais proposta pelos proprietários da unidade autônoma - Decisão de primeiro grau que indefere pedido de tutela de urgência - Agravo interposto pelos autores - Ausência de demonstração da responsabilidade alegada - Inexistência de elementos que justifiquem, em sede de cognição sumária, a concessão da tutela de urgência - Requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil não caracterizados - Decisão mantida - Recurso desprovido

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra a decisão de fl. 307 dos autos da ação de indenização por danos materiais e morais proposta pelos agravantes, a qual indeferiu pedido de tutela de urgência.

Recorrem os autores alegando, em resumo, que “*tal como dito e provado, faz quase 3 anos que os agravantes estão sendo extremamente prejudicados e ofendidos pelo condomínio agravado, que sempre se recusou a assumir suas responsabilidades e foi negligente por todos esses anos, mas, durante esse tempo ainda tinham os armários para usar, mesmo que comidos pelo cupim. Quase 3 anos Doutas e Doutos Julgadores! É tempo demais, e quando o Condomínio finalmente conclui que é sua responsabilidade, na primeira pressão sofrida por parte dos moradores que nunca quis saber da real situação da infestação dos cupins em todas as áreas comuns, cancela o que já tinha sido acordado com os agravantes e não se preocupa com os prejuízos! E de que adiantará a tal assembleia que se sabe lá quando será chamada? De nada! Servirá apenas para corroborar a negativa e para ofender ainda mais os agravantes que há anos são tachados de desonestos e aproveitadores. Pede-se desculpas pela repetição, mas os agravantes só jogaram fora os armários porque foi acordado com o Conselho e com a Sindicância que os moveis seriam ressarcidos. Do contrário, por que descartariam os armários se estavam sendo usados? Na forma do inciso II do artigo 1.348 do Código Civil, combinado com a alínea “a” da cláusula 18 da Convenção (doc. 8), é o Síndico quem representa do Condomínio agravado, assim, segundo autorizado pelo artigo 840 do Código Civil, seria plenamente possível realizarem a composição para evitar processo judicial. E era exatamente o que as partes fizeram, e os agravante agiram de boa-fé ao aceitarem os valores iniciais para a compra dos materiais (doc. 15/17), e este caso deve ser interpretado segundo previsto nos incisos do parágrafo 1 do artigo 113 do Código Civil. Tal como é a regra do inciso I, a confissão da responsabilidade do agravado pelo ressarcimento e a autorização para descarte dos armários é corroborada pelo comportamento posterior do Condomínio, na medida em que fez os pagamentos para a compra dos materiais, pagou diretamente os pedreiros e autorizou as demais despesas”. Pedem “a reforma da decisão para que nos termos dos artigos 536 e seguintes do Código de Processo Civil, seja concedida a tutela de urgência para que se determine liminarmente e sem a citação do agravado para que em 3 dias úteis feche o contrato com o marceneiro indicado pelos agravantes, que teve o menor orçamento para a fabricação e entrega dos dois armários que foram destruídos pela ação dos cupins de solo, e efetue o pagamento para o início da fabricação no mesmo prazo, (doc. 20) e para que seja autorizado o conserto da parte do armário que também foi atacada pelo cupim, pelo mesmo marceneiro nos termos do artigo 537 do Código de*

Processo Civil, além das penas do artigo 536, § 1º do Diploma Adjetivo”.

O pedido de antecipação da tutela recursal foi indeferido (fl. 489).

É o relatório.

Consta da inicial que “a primeira autora é proprietária do apartamento localizado no condomínio réu desde 2013 (doc. 1), onde reside com o segundo demandante, seu esposo. Desde quando adquiriram o apartamento, sempre realizaram dedetizações no local, visando protegerem seu lar. A unidade onde residem é uma das coberturas da torre Girassol, formada por 2 pavimentos, sendo o primeiro a área residencial e a segunda a de lazer. Na parte de cima, as paredes que rodeiam a cobertura e que compõem a estrutura do prédio são vazadas, o que se chamada tecnicamente de caixão perdido. (...) O condomínio réu é formado por duas torres, Girassol (onde os demandantes residem) e Petúnia, com 2 subsolos e as áreas comuns do condomínio, mais uma área de jardim atrás do condomínio. No primeiro subsolo, embaixo da torre Girassol, atrás do local destinado ao descarte de lixo, há uma área que não tem nenhuma serventia, que por anos esteve absolutamente abandonada e foi usada para descarte de todo tipo de entulho pelo condomínio demandado e por moradores, principalmente sacos de cimento, madeira, móveis e restos de obras, ou seja, tudo o que serve de alimento ao cupim de solo (doc. 2). (...) Em abril de 2021, os demandantes tiveram sério problema de cupim em sua unidade, que destruíram todo o painel de madeira que estava instado atrás da cama (doc. 3), que foram totalmente pagos por eles porque acreditavam que se tratava de cupim de madeira, originário do apartamento. Quando se trata de cupim de madeira, não há o que se questionar, a responsabilidade é dos moradores, e foi por isso que eles, agindo em total boa-fé, não argumentaram nada e arcaram com o prejuízo e acreditaram que o caso estava encerrado. Contudo, apenas 8 meses depois, ocorreu uma nova infestação, desta vez no armário da primeira demandante, que destruiu parte do aludido móvel, além de 7 vestidos de festa das marcas Balenciaga, Jardim Secreto, Valentino e outras. Assim, decidiram efetuar uma descupinização geral e mais agressiva no apartamento, e contrataram a empresa Dddrim, que em 21/12/2021 foi ao local e identificou que se tratava de cupim proveniente do solo, que tem o nome científico de *Coptotermes gestroi* (doc. 4/7). Com esta informação, o segundo autor entrou em contato com a então síndica, Janaína, através de mensagem de WhatsApp no dia 21/12/2021 (doc. 8), relatando o ocorrido e solicitando que fosse feita uma vistoria em seu apartamento. No dia 22/12/2021 a empresa Noroeste esteve na casa dos autores, mas sequer fez qualquer investigação mínima que fosse. Não viu absolutamente nenhum dos estragos nos batentes e nas portas e nem mesmo analisaram qual era o tipo de cupim que estava atacando a unidade, mas disseram que poderia ser proveniente do telhado, ou seja, da área externa, na fachada do prédio. Na mesma data, forneceu para o Condomínio um documento absolutamente incompleto e amador, onde supostamente não teria sido encontrado cupim nas áreas comuns, mas como se observa, a tenebrosa “área do reciclável” não foi objeto de vistoria (doc. 9). (...) Naquela época os autores não entendiam muito bem como era a questão do cupim de solo, mas acreditavam que ele estivesse alojado no telhado, bem atrás da cama deles e por isso o painel de madeira havia sido destruído em abril de 2021. Contudo, não tinham certeza disso e só se houvesse uma investigação séria e real das áreas comuns do condomínio é que se poderia saber de onde eles vinham, mas sabiam que não era dentro do apartamento porque esse tipo de cupim não faz seu ninho no chão de cimento, só no solo e dali vai se espalhando. Inclusive, a esquecida “área atrás do reciclável” teria que ser analisada. O fato é que o condômino réu sempre se recusava peremptoriamente a tomar qualquer medida para encontrar e eliminar o cupim que estava assolando a unidade dos autores e possivelmente o condomínio. (...) De novo o apartamento estava tomado por cupins e os autores efetuaram a descupinização em abril de 2023, e mais uma vez foi identificada a espécie como sendo o já famoso cupim de solo (doc. 16), mas, como em todas as outras oportunidades, o condomínio se recusava a fazer alguma coisa. Qualquer coisa que fosse, e naquela época os autores não queria o ressarcimento de nada, mas sim que a infestação acabasse. Nunca houve cobrança de prejuízos. Mesmo com todos os indícios de que o cupim já estava se alastrando para a fachada do prédio e que era possível estar no telhado, o síndico da época se recusou a tomar qualquer medida que fosse. Nem mesmo para investigar se o foco indicado pelo biólogo tinha procedência. São muito estranhas todas essas negativas ao longo dos

anos, mesmo que isso fosse beneficiar a coletividade de moradores e proteger a solidez do prédio. Os autores não poderiam substituir o condomínio na investigação de onde estava localizado o foco por diversas razões: (i) preço – já que seria caríssimo efetuar a varredura em todas as áreas comuns a fim de realmente identificar de onde ele vinha; (ii) – responsabilidade – a manutenção, conservação, dedetização e descupinização das áreas comuns são de responsabilidade do condomínio e não dos moradores individualmente, (iii) a autorização e responsabilização pela vistoria do telhado e da fachada era do condomínio e os autores não poderia fazer ali. De novo negligenciaram o assunto! Óbvio. Nem mesmo uma barreira química foi feita, nada. Desde 2021, de nada adiantava fazer a descupinização se o ninho ou sub ninhos dos cupins de solo não fossem encontrados, já que apenas aqueles que estava dentro do apartamento morriam, enquanto a colônia continuava ativa e mandado mais e mais insetos para encontrarem alimento dentro da casa dos demandantes. É por isso que nenhum dos serviços deu certo e sempre a casa estava destruída, mas nada disso importava para o condomínio ou para os síndicos anteriores. O que importava era, a todo custo, sustentar que os demandantes eram os responsáveis. Os autores já estavam levando uma vida bastante estressante e as brigas cresciam cada vez mais por conta do péssimo estado de conservação do apartamento, decorrente da praga que a cada dia destruída mais uma parte do apartamento. Assim, em junho de 2023, não podendo mais suportar a vida em um apartamento devastado, os autores notificaram extrajudicialmente o condomínio réu sobre os problemas e exigiram uma solução, mas, incrivelmente, a resposta foi a mais ofensiva e irresponsável possível (doc. 17), para dizer o mínimo. OS DEMANDANTES FORAM DIRETA E EXPRESSAMENTE ACUSADOS PELO CONDOMÍNIO RÉU DE SEREM APROVEITARES, PESSOAS DESONESTAS E SEM CARÁTER, QUE SE VALEM DA TROCA DA SINDICÂNCIA PARA TENTAR EMPURRAR PARA A COLETIVIDADE OS GASTOS COM A DESTRUIÇÃO DAQUILO QUE DEVERIA SER CHAMADO DE LAR. (...) Em janeiro de 2024 ocorreu nova troca da sindicância e assumiu a empresa Trustee, representada na época pelo Sr. Murilo que teve a mesma postura dos outros síndicos e moradores que passaram por lá nos últimos anos (doc. 18). A “área atrás do reciclável” ainda permanecia um local místico. Terreno desconhecido onde ninguém entrava a não ser para depositar entulho. Era preciso novamente tentar exterminar os cupins que destruíam o apartamento, então, foi feito o orçamento com a empresa Osaka, que pela quarta vez também identificou que se tratava de cupim de solo (doc. 19), e também foi identificado pelo técnico que havia cupim de solo nas áreas comuns do condomínio, e uma palmeira do lado esquerdo (...) Então, já cansados da mesma ladainha e das desculpas esfarrapadas, concluiu-se que não seria possível resolver a questão, assim, sabendo que é ônus de quem alega efetuar a prova de que o cupim é oriundo das partes comuns do condomínio, contrataram um biólogo especializado nesse assunto – Fábio Augusto de Souza. O sr. Fábio foi contratado para verificar a espécie de cupim que atacava o apartamento e para tentar encontrar o local onde esses insetos poderiam estar alojados, assim, no dia 7 de junho de 2024, o trabalho teve início e foi bancado pelos demandantes (doc. 20). (...) Voltando à investigação, o segundo autor e o biólogo se dirigiram para o primeiro subsolo, para a área mais próxima da parte de trás do prédio, onde existe uma área verde, e decidiram investigar a temida e impenetrável “área atrás do reciclável”, e quando entraram lá? SURPRESA! O LOCAL ERA O FOCO DOS CUPINS! ESTAVA ABSOLUTAMENTE TOMADA! O SOLO INTEIRO ESTAVA INFESTADO DO COPTOTERNES GESTROI, E DIVERSOS RESTOS DE MÓVEIS, PAPELÃO TOCOS DE ÁRVORES, ENFIM, TUDO O QUE CONTINHA CELULOSE E PODERIA SER TRANSFORMADO EM ALIMENTO ESTAVA TOMADO E OS VÍDEOS FEITOS NO DIA PROVAM ESTA ASSERTIVA. Em diversos locais as paredes estavam cheias de túneis que são os caminhos dessas pragas, e que iam direto para dentro do estruturas do prédio onde dos autores moram, e provam que o cupim que estava no apartamento subiu por ali. De uma vez por todas foi provada de forma técnica, cabal e inquestionável que a infestação era oriunda da área comum do condomínio, por culpa e responsabilidade exclusiva do réu que usou e permitiu que fosse usada a abandonada “área atrás do reciclável” para descarte de entulho, e nunca se preocupou com sua conservação, limpeza e principalmente com a manutenção, dedetização e descupinização. Um verdadeiro absurdo! Negligência sem tamanho que pode ter colocado em risco a solidez da construção porque o cupim está comprovadamente infiltrado em toda estrutura da torre Girassol. (...) A sindicância e o conselho chamaram outro profissional por eles indicado e que esteve na unidade e na famosa “área atrás do reciclável”, que também atestou se tratar do COPTOTERMES GESTROI, e que esta era a mesma espécie que destruiu o apartamento dos demandantes, e quando foi feita a limpeza da área, mais ninhos foram encontrados. Agora era 2 laudos técnicos, 2 laudos de descupinização e 1 informativo profissional que atestavam tratar-se de cupim de solo originado da

“área atrás do reciclável”, e que esse inseto infestou a área comum do condomínio e se espalhou para as estruturas do prédio e chegou ao apartamento dos demandantes. Com isso, finalmente, depois de anos de agressão, perdas financeiras e abalos morais, em 12/07/2024, o condomínio réu aceitou que a responsabilidade pelos extensos danos era decorrente da negligência das administrações e dos conselhos anteriores, e decidiu arcar com os prejuízos (doc. 23). A ridícula tese da contranotificação que havia sido enviada para eles estava destrocada e que determinou a sua redação e todos os que foram contra os autores foram calados! Mas isso não apaga a humilhação a que foram submetidos. Adiante disto, passou-se para a fase de descupinização total do apartamento, que foi bancada pelo condomínio réu (doc. 24/27), onde a situação era tão séria, que foi preciso perfurar quase toda a cobertura para injetar veneno nas partes internas das paredes e para que o produto penetrasse na fachada do prédio porque, como dito, tudo indica que o cupim também está alojado na fachada, em diversos pontos onde existem caixões perdidos e muito provavelmente nas estruturas do telhado. Com isso, acredita-se dentro da unidade dos autores o problema foi solucionado, mas ainda faltava ao condomínio iniciar a limpeza e descupinização da agora desbravada “área atrás do reciclável”, o que se acredita que tenha sido feito, pois sem isso, nada adiantará, tal como está descrito nos documentos 24/27. Posteriormente, realizaram os orçamentos dos materiais e mão de obra, realizando 3 cotações, e o orçamento para a troca integral dos armários destruídos, no valor aproximado de R\$ 35.000,00 (doc. 28/39), faltando, ainda, o orçamento para a reposição do papel de parede em determinados locais onde houve danificação pelo cupim e pela retirada dos batentes e portas, e a reposição dos rodapés que foram destruídos e que são referentes apenas aos quartos do armário do segundo autor e do casal. Estes valores foram negociados para serem pagos de forma parcelada, a fim de amenizar a carga sobre o condomínio demandado, ou seja, os demandantes se preocuparam em tentar amenizar os prejuízos. A mão de obra mais em conta foi a do prestado Washington (doc. 31), e a da marcenaria do Sr. Cesar (doc. 39), ficando evidente a boa-fé. Segundo o parágrafo único da cláusula 36 da convenção do condomínio réu (doc. 40), para a aprovação destas despesas a síndica deveria solicitar autorização ao Conselho, já que se tratava de despesa extraordinária em até 50% da arrecadação mensal. Tomando como base o último balancete disponível para consulta (julho/2024), a arrecadação ordinária do mês foi de R\$ 75.481,41 (doc. 41), assim, o valor mensal que poderia ser autorizado era de R\$ 37.740,05. No final de setembro foi autorizado pela síndica e pelo Conselho o início das obras e a compra de todos os materiais que seriam usados, bem como o pagamento dos profissionais que fariam a troca das portas e batentes, e do marceneiro que fabricaria os móveis destruídos (doc. 42). Em 07/10/2024, como um presente de aniversário para o segundo autor (que realmente faz aniversário neste dia), a reforma teve início e o condomínio réu transferiu o valor inicial de R\$ 4.500,00 para a compra de parte dos materiais (doc. 43), que foram adquiridos em 08/10/2024. No mesmo dia 7, a caçamba estava instalada na frente do prédio e foram descartados todos os objetos destruídos: armários, portas, batentes etc, já que nada poderia ser reutilizado em razão dos danos e porque havia sido autorizado e acertado que todos os dois armários seriam ressarcidos porque era impossível seu reaproveitamento. Todavia, um grupo de moradores insatisfeitos com o ressarcimento dos prejuízos, e que não tem a mínima noção do que ocorreu durante todos esses anos na unidade dos autores, resolveu tumultuar e exigiu uma reunião para saber por que o condomínio réu tinha autorizado tal medida. O direito de informação é constitucionalmente assegurado e jamais os autores poderiam se insurgir quanto a isso porque se estivessem no lugar dos outros moradores, também gostariam de saber as razões pelas quais o condomínio deveria arcar com os prejuízos. O debate faz parte da democracia, mas deve ser feito com base em questões técnicas e não sob achismos ou meros inconformismos desfundamentados, sob pena de se relegar a discussão a simples jus sperniandi. Então, foi marcada essa reunião para o dia 08/10/2024, com a presença do segundo autor, dos representantes da empresa Bioprev, responsável pela descupinização da unidade dos demandantes e que fez a vistoria das áreas comuns do condomínio, e da sindicância, onde foram apresentados todos os laudos, relatórios, dados técnicos, histórico, enfim, tudo o que pudesse comprovar que a responsabilidade era do condomínio réu. (...) - Cinismo, descaso, ignorância, egoísmo e ameaças de processos sem fundamento permearam aquela “inquisição”, logo, em razão das furiosas manifestações, inacreditavelmente, para gozo e regozijo dos presentes, o condomínio resolveu alterar unilateralmente o acordado para se responsabilizar apenas pelo pagamento da mão de obra e dos materiais que já tinha sido comprados. A formalização foi feita em 09/10/2024 (doc. 44). Mesmo que já houvesse autorização do digno Conselho, e mesmo que a própria convenção condominial autorizasse essa medida em razão do valor mensal que seria gasto, nada mais estava valendo da

forma como acordada porque o condomínio réu se deixou levar pela pressão. Agora, sabe-se lá quando haverá uma assembleia extraordinária e qual será o seu resultado, mas é absolutamente possível que seja negado o ressarcimento dos prejuízos porque é muito fácil convencer as pessoas a não acreditarem em dados técnicos. Os autores ficaram e estão desesperados com tal medida, já que os armários destruídos já tinham sido descartados em razão da autorização fornecida para o ressarcimento, e porque tudo o que estava guardado dentro deles está amontoado em cima da mesa da sala, nas cadeiras, no sofá do quarto de hóspedes, no chão e no banheiro, e mais vídeos estão disponíveis. Assim, as chances de composição entre as partes foram encerradas e os autores não outorgaram quitação alguma porque isso estava condicionado ao ressarcimento integral de todos os prejuízos, então, é preciso que esta ação seja apresentada para que os danos materiais e morais sejam reparados na íntegra. Os prejuízos econômicos comprovadamente sofridos até agora são em aproximadamente R\$ 33.670,68, referentes ao pagamento da mão de obra dos pedreiros – R\$ 8.900,00, da compra de todos os materiais até agora adquiridos no valor de R\$ 4.500,00, e mais R\$ 19.450,00 do orçamento do reparo e troca dos armários (doc. 39), faltando o orçamento do papel de parede e a compra de 30 metros de rodapé de plástico branco, no valor de R\$ aproximado de R\$ 582,28, relativo a 30 metros para a reposição dos dois quartos que foram destruídos”.

Em razão dos fatos narrados, os autores requereram a concessão de tutela de urgência, o que ensejou a prolação da decisão agravada, nos seguintes termos: *“Vistos. Indefiro a liminar, porquanto ausentes os requisitos legais. Primeiro, não se verifica urgência na medida, a se justificar não se aguardar o contraditório, seja visando o adequado conhecimento dos fatos, seja da compreensão do efetivo direito aplicável. Por outro lado, os documentos não foram produzidos em sede processual, observando-se o efetivo contraditório. Ademais, não se verifica a assunção de responsabilidades pelo ente condominial por meio de assembleia convocada especificamente para a questão tratada nos autos. Portanto, não se pode afirmar que presença da verossimilhança da alegação”.*

De início, relevante esclarecer que este Tribunal deve analisar a pretensão recursal com base no **mesmo acervo probatório** analisado pelo magistrado de primeiro grau, o que implica a desconsideração das alegações ventiladas em contestação e em réplica, assim como documentos com elas juntados aos autos, sob pena de sua análise resultar em supressão de instância.

Desse modo, com base no mesmo acervo probatório analisado pelo MM. Juiz de primeiro grau, conclui-se que a natureza da controvérsia não autorizava o deferimento do pedido de tutela de urgência formulado na inicial, razão pela qual o inconformismo não comporta acolhimento.

Diversamente do que alegam e pretendem os recorrentes, os elementos de convicção de que até aqui se dispõe não permitem concluir que os danos causados ao imóvel decorrem da área comum do condomínio, mesmo diante do conteúdo dos documentos de fls. 294 e 295/297 de origem, circunstância que desde logo subtrai a caracterização da presença do requisito da probabilidade do direito e impede o deferimento do pedido de tutela de urgência.

Cuidando-se de situação técnica, a constatação da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

veracidade da matéria de fato que nutre a pretensão deduzida pelos autores está, pois, reservada ao juízo de primeiro grau, que, após o contraditório e à luz das provas que eventualmente venham a ser produzidas, disporá de todos os elementos de convicção necessários.

A controvérsia a ser dirimida está restrita, no momento, à verificação do preenchimento dos requisitos previstos no artigo 300 do Código de Processo Civil, que, como visto, não estão presentes para autorizar o acolhimento do pedido formulado.

Nesses termos, de rigor a ratificação da decisão agravada.

Ante o exposto, o voto é no sentido de se negar provimento ao agravo.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator