



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000423540

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2012351-97.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante GUSTAVO CELSO DE QUEIROZ MAZZARIOL, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIAZZA SAN PIETRO.

ACORDAM, em 27ª 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 Exmos. Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 24 de abril de 2025

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

★

VOTO N° : 33.991
AGRAVO N° : 2012351-97.2025.8.26.0000
COMARCA : SÃO PAULO - CENTRAL - 38ª VARA CÍVEL
AGRAVANTE : GUSTAVO CELSO DE QUEIROZ MAZZARIOL
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIAZZA SAN PIETRO
JUIZ : GUILHERME ROCHA OLIVA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de Obrigação de Fazer. Condomínio autor que realizou Assembleia Geral Extraordinária, para a deliberação acerca de testes de estanqueidade a serem realizados pela Comgás, além da contratação de Empresa especializada para a vistoria nas unidades condominiais, aprovada a medida pela unanimidade dos condôminos presentes, a fim de garantir a segurança dos moradores. Demandado que se recusou contudo a autorizar a vistoria e os testes na sua unidade condominial. DECISÃO que deferiu a tutela de urgência para determinar ao requerido a autorização de entrada do técnico para a vistoria do quadro de energia interno e de eventual instalação de ar-condicionado, permitindo a realização de teste de estanqueidade pelo funcionário da Comgás, sob pena de multa diária de R\$ 500,00. INCONFORMISMO do demandado deduzido no Recurso. EXAME: Requisitos autorizadores da tutela de urgência bem configurados. Medida que foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária pela unanimidade dos condôminos presentes e que tem como objetivo garantir a segurança da coletividade condominial. Inteligência do artigo 300 do Código de Processo Civil. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Ação de Obrigação de Fazer que o Condomínio agravado move contra o agravante, proferida pelo MM. Juiz “*a quo*” nas fls. 388/391 dos autos principais.

Argumentam as executadas, ora agravantes, em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

resumo, que a Comgás não possui competência para realizar os testes de estanqueidade; apuraram a existência de outras Empresas associadas à Abrinsal, aptas à realização dos testes e das vistorias; a Comgás terceiriza os serviços prestados; optaram por contratar outra Empresa, de forma particular; a fotografia copiada nos autos indica que a unidade condominial não possui disjuntor próprio para o aparelho de ar-condicionado; o Síndico não permitiu o contraditório na Assembleia Geral Extraordinária; estão ausentes os requisitos para a concessão da medida (fls. 1/10).

Recebido o Recurso sem o efeito suspensivo (fl. 21), o Condomínio agravado apresentou contraminuta (fls. 26/30).

É o relatório.

Cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Ação de Obrigação de Fazer que o Condomínio agravado move contra o agravante, proferida pelo MM. Juiz “*a quo*” nos termos seguintes:

“Vistos. Trata-se de ação condenatória movida por Condomínio Edifício Piazza San Pietro contra Gustavo Celso de Queiroz Mazzarol, por meio da qual alega, em síntese, que: (i) em 06 de junho de 2024 realizou AGE que, dentre outros assuntos, abordou a necessidade de vistoria do quadro de energia e teste de estanqueidade do sistema de gás das suas unidades autônomas, sendo tais questões aprovadas por unanimidade; (ii) embora as vistorias estivessem programadas para o dia 05 de setembro de 2024, o requerido enviou e-mail à administração do condomínio dispensando a ocorrência delas em sua unidade autônoma, sob a justificativa de que não possuía aparelho de ar-condicionado, e que em relação à sua instalação de gás, contrataria empresa diversa para realizar a vistoria; (iii) a comgás, responsável pela vistoria das instalações de gás, conforme decidido em assembleia,

constatou irregularidades no laudo apresentado pelo requerido. Ao final, requer concessão de tutela de urgência para que o réu seja compelido a autorizar a entrada do técnico contratado pelo condomínio para verificar o quadro de energia interno e instalação de ar-condicionado, se existente, bem como a entrada de funcionário da comgás para efetuar a vistoria de estanqueidade da instalação de gás, sob pena de multa. É o relatório. DECIDO.

1) Nos termos do artigo 300 do Código de Processo Civil, a concessão da tutela de urgência se dá mediante o preenchimento de dois requisitos, a saber, a probabilidade do direito e o perigo de dano ou de risco ao resultado útil ao processo. No que se refere à probabilidade do direito, trata-se da plausibilidade de existência desse mesmo direito. O bem conhecido fumus boni iuris (ou fumaça do bom direito). O magistrado precisa avaliar se há 'elementos que evidenciem' a probabilidade de ter acontecido o que foi narrado e quais as chances de êxito do demandante (art. 300 do CPC). (Fredie Didier Jr. e outros, In Curso de Direito Processual Civil, v. 2, Juspodivm, pp. 609-609). Já o perigo de dano significa averiguar se a demora natural e intrínseca ao tramitar processual trará mais danos ao requerente ou à efetividade da tutela pretendida quando comparado com os danos a serem suportados ao requerido em caso de concessão da medida. No presente caso tais requisitos encontram-se devidamente preenchidos. Ao menos em sede de cognição sumária, evidencia-se a probabilidade do direito proveniente do conjunto probatório juntado aos autos, uma vez que a parte autora não possui capacidade energética para instalação de aparelhos de ar-condicionado em suas unidades autônomas, sendo atualmente tecnicamente inviável, sendo recomendada a verificação das instalações elétricas nas unidades autônomas (fls. 73/86 e 87/113). Também verifica-se que foi exposto em AGE (fls. 378/387) a necessidade de realização de teste de estanqueidade nas instalações de gás das unidades autônomas, a ser realizada pela empresa comgás, como medida de prevenção de acidentes e manutenção do edifício, o que foi aprovado pela coletividade. Por sua vez, a oposição do réu em franquear acesso à sua unidade está demonstrada através do documento de fl. 359, contrariando a soberania do decidido em assembleia. O perigo de dano é manifesto, e decorre da própria atitude do requerido, uma vez que eventuais irregularidades nos sistemas elétrico e de gás podem trazer perigo aos demais condôminos, com potencial de atingir toda a coletividade que reside no condomínio em questão. Assim, DEFIRO a liminar pretendida, para determinar que o requerido permita a entrada do técnico contratado pelo condomínio para verificar o quadro de energia interno e eventual instalação de ar-condicionado, se existente, bem como a entrada de funcionário da Comgás para efetuar a vistoria de estanqueidade da instalação de gás, no prazo a ser informado pela parte autora, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, até ulterior deliberação. Essa

decisão, assinada digitalmente, valerá como ofício, que deve ser entregue pessoalmente pelo advogado da parte autora ao réu (intimação pessoal e presencial), para fins de fixação do momento da intimação e eventual termo inicial de incidência da multa diária, facultada a intimação por oficial de justiça, devendo, nesse caso, haver recolhimento das custas correspondentes. 2) Em atenção ao princípio constitucional da razoável duração do processo (CF, art. 5º, inciso LXXVII), a audiência prevista no artigo 334 do Código de Processo Civil será designada futuramente, na hipótese de manifestação de interesse de ambas as partes. Cite-se a parte demandada por meio de carta, para que, querendo, ofereça resposta à demanda, no prazo de quinze dias. Não sendo contestada a presente ação, no prazo legal, por advogado legalmente habilitado, presumir-se-ão aceitos os fatos articulados na petição inicial, consoante o disposto no artigo 344 do Código de Processo Civil. Não localizados o(s) requeridos(s), deverá a parte autora, na primeira oportunidade, requerer as medidas necessárias para a viabilização da citação, no prazo subsequente de 10 dias, sob pena de não se aplicar o disposto no art. 240, §1º, NCPC. Fica desde logo deferido eventual requerimento de pesquisas de endereços junto aos sistemas informatizados à disposição do Juízo, desde que comprovado prévio recolhimento das taxas previstas no art. 2º, XI, da Lei Estadual 14.838/12, calculada por cada diligência a ser efetuada. Intime-se.” (“sic”, fls. 388/391 dos autos principais).

Impõe-se observar, por primeiro, que em sede de Agravo de Instrumento interposto contra decisão que indefere pedido de tutela de urgência, cabe tão somente o exame dos requisitos ensejadores da medida, sob pena de violação ao princípio do duplo grau de jurisdição.

A propósito, o artigo 300 do Código de Processo Civil possibilita ao Magistrado, a requerimento da parte, antecipar total ou parcialmente os efeitos da tutela pretendida, mas desde que existam elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Portanto, para obter a tutela provisória de urgência,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

deve a parte autora apresentar elementos que evidenciem a probabilidade do direito alegado e, cumulativamente, o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. Sem o preenchimento dos requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil, não é possível a concessão da tutela provisória de urgência.

No caso, consta que foi realizada Assembleia Geral Extraordinária no dia 06 de junho de 2024, para deliberar acerca da manutenção do sistema de gás nos apartamentos, além da regularização das instalações de ar-condicionado nas unidades condominiais. Consta ainda que foi autorizada, pela unanimidade dos condôminos presentes, a entrada de técnico da Comgás nas unidades condominiais, para a realização dos testes de estanqueidade necessários, tendo sido então aprovada a contratação de Empresa de consultoria especializada para vistoriar as instalações de ar-condicionado (fls. 378/387 dos autos principais).

E, embora os laudos apresentados pelo Condomínio autor, indicativos da necessidade de realização dos testes e das vistorias, para garantir a segurança da coletividade condominial (fls. 161/273 dos autos principais), o demandado encaminhou mensagem via “*e-mail*”, no dia 05 de setembro de 2024, recusando a realização dos testes na unidade condominial de sua propriedade (fl. 359 dos autos principais).

Ora, considerando a autorização de acesso pela unanimidade dos condôminos presentes na Assembleia Geral Extraordinária, além do risco à segurança da coletividade, era mesmo de rigor a concessão da medida de urgência no caso.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Resta a rejeição do Recurso por conseguinte.

A propósito, eis a Jurisprudência:

2041483-05.2025.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Direito de Vizinhança

Relator(a): Maria Lúcia Pizzotti

Comarca: Piracicaba

Órgão julgador: 30ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 28/02/2025

Data de publicação: 28/02/2025

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – DIREITO DE VIZINHANÇA – PARTES QUE SÃO VIZINHAS – MURO DIVISÓRIO DOS TERRENOS NA IMINÊNCIA DE COLAPSAR – RÉUS QUE NÃO FRANQUEIAM ACESSO AO SEU TERRENO À AUTORA E AOS PRESTADORES DE SERVIÇOS POR ELA CONTRATADOS PARA REFORMA DO MURO – TUTELA DE URGÊNCIA – PROBABILIDADE DO DIREITO DEMONSTRADA – LAUDO TÉCNICO – PERIGO DE DANO CONFIGURADO – REQUISITOS DO ART. 300 DO CPC PREENCHIDOS – R. DECISÃO REFORMADA – RECURSO PROVIDO.

2168081-38.2024.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Condomínio em Edifício

Relator(a): Ana Maria Baldy

Comarca: Campinas

Órgão julgador: 35ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 25/09/2024

Data de publicação: 25/09/2024

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO. TUTELA DE URGÊNCIA. Ação de obrigação de fazer. Reforma na fachada do prédio. Recurso retirado da decisão que deferiu a tutela de urgência consistente em determinar que o réu autorize, em 5 dias, o acesso à sua cobertura aos prestadores de serviço, sob pena de ingresso forçado por meio de mandado judicial a ser cumprido por Oficial de Justiça. Inconformismo do requerido. Análise exclusiva sob o aspecto dos elementos do artigo 300 do Código de Processo Civil. **Presentes os elementos autorizadores da concessão da tutela de urgência. Razões recursais que não permitem a reforma do decidido. Prévio termo de ajuste, desnecessidade da medida. Eventuais danos e prejuízos pecuniários que poderão ser recompostos oportunamente, caso comprovado que são de responsabilidade do agravado. Normas de segurança do trabalho. Contrato que informa o cumprimento das respectivas normas da ABNT. Questão que já está sendo apurada pelo Ministério Público do Trabalho. Litigância de má-fé do agravante não configurada. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.**

2299696-25.2022.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Direito de Vizinhança

Relator(a): Antonio Nascimento

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 26ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 26/09/2023

Data de publicação: 26/09/2023

Ementa: DIREITO DE VIZINHANÇA – OBRIGAÇÃO DE FAZER – TUTELA DE URGÊNCIA.. Pretensão voltada a obter acesso ao imóvel da parte acionada a fim de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

eventualmente viabilizar a desobstrução de passagem de esgoto e reparo na tubulação.
Presença dos requisitos do art. 300, do CPC. RECURSO DESPROVIDO, com observação.

Impõe-se, pois, a rejeição do Recurso, ficando mantida a r. decisão agravada pelos próprios e jurídicos fundamentos.

Diante do exposto, nega-se provimento ao Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora