



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423867

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2395016-34.2024.8.26.0000, da Comarca de Franco da Rocha, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FIREN, é agravado TRINTA E CINCO FRANCO DA ROCHA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 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 Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2395016-34.2024.8.26.0000

Comarca: Franco da Rocha

Agravante: Condomínio Residencial Firen

Agravado: Trinta e Cinco Franco da Rocha Empreendimento Imobiliário Spe
Ltda

MM (a) Juiz(a) de 1º Grau: Victor Patutti Godoy

VOTO Nº 11681/2025 – amd.

Agravo de Instrumento. Ação de Obrigação de Fazer c.c com Pedido de Liminar. Decisão que deferiu o pedido de tutela antecipada. Presentes os requisitos necessários à concessão da tutela provisória na decisão recorrida. Decisão mantida. RECURSO IMPROVIDO.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo interposto por Condomínio Residencial Firenze contra r. decisão copiada às fls. 277/278, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Franco da Rocha/SP, que deferiu a tutela de urgência para que: 1) A incorporadora esteja autorizada a adentrar no condomínio, acompanhada de sua equipe técnica de engenharia, para realizar os reparos necessários; 2) Seja expedido mandado judicial, com urgência, determinando à administração condominial que permita o acesso da equipe técnica da incorporadora, sob pena de aplicação de multa diária de R\$ 1.000,00 em caso de descumprimento; 3) A incorporadora adote todas as medidas necessárias para minimizar eventuais transtornos aos condôminos durante a realização dos reparos, devendo comprovar nos autos a realização das intervenções.

Inconformado, postula a concessão de efeito suspensivo a r. decisão agravada e no mérito, seja dado provimento ao recurso, visando a reforma da decisão recorrida a fim de cassar a decisão agravada, suspendendo-se a obra em comento, até que se realize e conclua a perícia designada na produção antecipada de provas aforada pelo condomínio, a qual ocorrerá em 23/12/2024, bem como que a empresa agravada apresente toda a

documentação hábil a demonstração da plena e total adequação normativa e a eficácia da obra em comento.

Recurso tempestivo e com preparo recursal.

Apresentada contraminuta e sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Em suma, trata-se recurso de agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo interposto por Condomínio Residencial Firenze contra r. decisão copiada às fls. 277/278, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Franco da Rocha/SP, que deferiu a tutela de urgência para que: 1) A incorporadora esteja autorizada a adentrar no condomínio, acompanhada de sua equipe técnica de engenharia, para realizar os reparos necessários; 2) Seja expedido mandado judicial, com urgência, determinando à administração condominial que permita o acesso da equipe técnica da incorporadora, sob pena de aplicação de multa diária de R\$ 1.000,00 em caso de descumprimento; 3) A incorporadora adote todas as medidas necessárias para minimizar eventuais transtornos aos condôminos durante a realização dos reparos, devendo comprovar nos autos a realização das intervenções.

Inconformado, postula a concessão de efeito suspensivo a r. decisão agravada e no mérito, seja dado provimento ao recurso, visando a reforma da decisão recorrida a fim de cassar a decisão agravada, suspendendo-se a obra em comento, até que se realize e conclua a perícia designada na produção antecipada de provas aforada pelo condomínio, a qual ocorrerá em 23/12/2024, bem como que a empresa agravada apresente toda a documentação hábil a demonstração da plena e total adequação normativa e a eficácia da obra em comento.

Suas razões recursais não comportam acolhimento.

No que se refere à matéria aqui tratada, tem-se que prescreve o caput do art. 300 do NCPC, o seguinte:

“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.”. Mesmo no âmbito da legislação processual civil anterior dispunha o caput do artigo 273 que “o juiz poderá, a requerimento da parte, antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da alegação”.

A expressão 'prova inequívoca' é o de tratar-se de prova robusta, contundente, que dê, por si só, a maior margem de segurança possível para o magistrado sobre a existência ou inexistência de um fato e de suas consequências jurídicas.

No mais, a tutela antecipada exige mais do que o *fumus boni iuris*.

Ao contrário do processo cautelar, onde há plausibilidade quanto ao direito e probabilidade quanto aos fatos alegados, na tutela antecipada exige-se que os fatos, examinados com base na prova já carreada, possam ser tidos como fatos certos.

O instituto da tutela provisória está diretamente associado ao tempo como fator de corrosão dos direitos.

É no contexto de neutralização dos males do decurso do tempo que se deve conduzir à solução dos problemas práticos submetidos ao Poder Judiciário.

A despeito do elevado grau de certeza que a prova unilateralmente produzida pelo autor deva incutir no espírito do julgador, a

cognição exercida pelo juiz na análise da tutela de urgência, do ponto de vista da profundidade, é superficial, porque não se decide com base na existência do direito, mas com base em verossimilhança.

Ao proferir a decisão, o juiz não está afirmando a existência do direito invocado, mas sim sua aparência. O mesmo vale com relação à própria existência do perigo, ou seja, basta que exista receio de que o dano venha ocorrer.

Impõe-se, portanto, a presença de prova que conduza a um juízo de probabilidade intensa do direito invocado, bem como a existência de receio de dano irreparável ou de difícil reparação.

Além disso, está vedada a antecipação quando houver perigo de irreversibilidade do provimento, conforme § 3º do art. 300 do NCPC.

Em cognição sumária, própria desse momento processual, considero que estão presentes os requisitos necessários à manutenção da tutela provisória concedida à agravada, devendo assim ser considerada.

Enquanto a antecipação de tutela permite desde logo a fruição dos efeitos de eventual sentença de mérito em razão da comprovação da probabilidade do direito alegado, a tutela cautelar visa garantir a eficácia da sentença de mérito, mediante medidas acautelatórias. Exige-se, pois, que se evidencie, com elevada segurança, risco ao resultado útil do processo.

Há de se considerar que os documentos que constam nos autos originários, demonstram que encontram-se presentes os requisitos previstos no artigo 300 do Código de Processo Civil, a fim de ensejar a concessão da tutela.

Sendo assim, no que se refere à matéria discutida neste recurso, agiu o i. Juízo a quo com o costumeiro acerto, devendo a decisão ora guerreada



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ser mantida nos seus exatos termos.

Desse modo, considero presentes os requisitos dispostos no artigo 300 do Código de Processo Civil na decisão recorrida.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso.

Luís Roberto Reuter Torro

Relator