



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000427083

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2032737-51.2025.8.26.0000, da Comarca de Arujá, em que são agravantes JOÃO HORACIO PERALTA, WALMIR CUNHA DE SOUZA, CARLOS ALBERTO DE ARAUJO, DEBORA OLIVEIRA DE DEUS, DOUGLAS DIAS PARENTE, EMILI SANTOS SILVA, EVERTON RENATO ITIKI, FLAVIA APARECIDA DE MEDEIROS e JEINE MENEZES DA SILVA, é agravado CONDOMINIO VALE VERDE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), ISSA AHMED E GOMES VARJÃO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

L. G. COSTA WAGNER
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 25.724

Agravo de instrumento nº 2032737-51.2025.8.26.0000

Agravantes: João Horácio Peralta, Walmir Cunha de Souza, Carlos Alberto de Araujo, Debora Oliveira de Deus, Douglas Dias Parente, Emili Santos Silva, Everton Renato Itiki, Flavia

Aparecida de Medeiros e Jeine Menezes da Silva

Advogada: Shislayne Babuska Sousa Batista (OAB: 404234/SP)

Agravado: Condomínio Vale Verde

Comarca: Arujá (1ª Vara)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. RECURSO DESPROVIDO.

I. Agravo de instrumento interposto contra decisão interlocutória que indeferiu pedido de tutela de urgência em ação de obrigação de não fazer. A decisão impugnada indeferiu pedido de suspensão das obras no condomínio, mesmo diante da alegação de irregularidades e falta de autorização, apresentadas pelos Agravantes. O condomínio, por sua vez, defende a necessidade urgente das obras para substituição de tubulação dos hidrantes, visando à segurança dos moradores.

II. A questão em discussão consiste em verificar se as obras realizadas no condomínio são urgentes e necessárias, dispensando autorização prévia da assembleia condominial, conforme o artigo 1.341 do Código Civil.

III. Razões de Decidir: O laudo de inspeção indica que a tubulação dos hidrantes está comprometida, justificando a urgência das obras sem necessidade de autorização assemblear. Precedentes jurisprudenciais confirmam que obras urgentes podem ser realizadas sem autorização prévia, desde que comunicadas posteriormente à assembleia.

IV. Tese de julgamento: 1. Obras urgentes em condomínio podem ser realizadas sem autorização prévia, desde que comunicadas à assembleia. 2. A segurança dos condôminos prevalece sobre questões estéticas.

RECURSO DESPROVIDO.

I - Relatório

Trata-se de agravo de instrumento interposto por João Horácio Peralta, Walmir Cunha de Souza, Carlos Alberto de Araujo, Debora Oliveira de Deus, Douglas Dias Parente, Emili Santos Silva, Everton Renato Itiki, Flavia Aparecida de Medeiros e Jeine Menezes da Silva, em face da decisão interlocutória de fls. 110/113, proferida nos autos da ação de obrigação de não fazer, a qual indeferiu o pedido de tutela de urgência feito pelos Autores ora Agravantes.

A decisão interlocutória foi disponibilizada no Dje de 10/02/2025 (fls. 118 dos autos de origem).

Recurso tempestivo e devidamente preparado (fls. 10/11).

Autos digitais, porte de remessa e de retorno dispensado conforme art. 1.007, §3º, do CPC.

Houve concessão de efeito suspensivo ao recurso para paralisação de toda e qualquer obra no condomínio, sob pena de multa diária de R\$5.000,00 (cinco mil reais) para o caso de descumprimento.

Insurge-se a Agravante, alegando que as obras “estão sendo realizadas em desacordo com a convenção condominial (por implicar em alteração da fachada), sem a autorização por assembleia, sem autorização do poder público local, por profissionais sem equipamentos de segurança e de forma absolutamente desnecessária, uma vez que o condomínio réu acabou de receber o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros”.

Houve apresentação de contraminuta às fls. 146/192, na qual o condomínio, representado pelo síndico, aduz que a realização da obra observou os ditames do artigo 1.341, §§1º e 2º, do Código Civil, e que a Assembleia para ciência dos condôminos acerca da obra e da contratação dos serviços para sua realização já estaria marcada para o dia 19 de fevereiro (fls. 150), e que outra Assembleia estaria sendo convocada para o dia 26 de fevereiro, a fim de cientificar todos os condôminos acerca da propositura da presente ação e da decisão que determinou a suspensão das obras.

Alega tratar-se de substituição necessária da tubulação dos hidrantes, cuja necessidade foi constatada em laudo de vistoria técnica, e comunicada aos condôminos por meio de WhatsApp.

A urgência far-se-ia presente, pois *“tais vazamentos tornam impróprios e sem utilidade o sistema hidráulico em caso de urgência para contenção de incêndio, bem como colocam em risco o empreendimento, com riscos potenciais de alagamento, infiltração, além de desabamento, se não contido. Enfim, põe em risco a segurança dos condôminos, do empreendimento e de toda a vizinhança, por isso que necessária a obra e a urgência na tomada de decisão”*.

Ademais, os vazamentos teriam provocado um aumento exacerbado no consumo de água e esgoto do condomínio.

Argumenta ter sido a contratação feita sem qualquer irregularidade, após a análise de 3 (três) orçamentos, que os trabalhadores utilizam os devidos equipamentos de proteção individual, e que a opção por não fazer a passagem subterrânea das tubulações está relacionada a seu custo.

É a síntese do necessário.

II – Fundamentação

O recurso não comporta provimento.

A realização de obras em condomínios edilícios é tratada pelo artigo 1.341 do Código Civil nos seguintes termos:

Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§1º **As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico,** ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas **dará ciência à assembléia**, que deverá ser convocada imediatamente.

§3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Conforme se depreende do laudo de inspeção de fls. 273/279, o sistema de tubulação dos hidrantes encontra-se substancialmente corrompido, colocando em risco a vida e a integridade física de todos os moradores caso a utilização dos hidrantes se faça necessária, o que denota a emergência da obra, pelo síndico, sem necessidade de prévia autorização assemblear.

Neste sentido, já decidiu esse E. Tribunal:

Civil e processual. Condomínio. Ação declaratória de irregularidade de obra. Insurgência do réu contra decisão que deferiu parcialmente tutela antecipada de urgência, ordenando a realização de assembleia condominial. As obras necessárias que gerarem despesas excessivas devem ser imediatamente submetidas à assembleia condominial, se urgentes, dependendo, se não urgentes, da autorização assemblear. Incidência do artigo 1.341, §§ 2º e 3º, do Código Civil. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de instrumento 2136924-81.2023.8.26.0000; Órgão julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Rel.: Mourão Neto; j. 19/07/2023).

CONDOMÍNIO. TUTELA DE URGÊNCIA ANTECEDENTE. DEFERIMENTO. DETERMINAÇÃO DE SUSPENSÃO DAS OBRAS DE IMPLANTAÇÃO DA REDE DE FORNECIMENTO DE GÁS NATURAL. PLEITO DE REVOGAÇÃO. AUSÊNCIA DE JUSTIFICATIVA PARA A MEDIDA. AGRAVO PROVIDO. A prova produzida pelo condomínio réu permite alcançar a conclusão de que a realização da obra de instalação de gás natural no prédio não é irregular; ao contrário, faz-se necessária para a eliminação do risco gerado pelas más condições da tubulação atual. Não há prejuízo estético a considerar e nem se apresenta evidenciada a necessidade de quórum mínimo para a deliberação assemblear. Nem há evidência de nulidade na convocação da assembleia extraordinária, mostrando-se até duvidosa a necessidade dessa providência, ante o aparente enquadramento da matéria no âmbito do artigo 1.341, § 1º, do Código Civil. Daí advém o acolhimento do inconformismo, em virtude do que fica revogada a medida de urgência antecedente, que determinava a suspensão dos trabalhos. (TJSP; Agravo de instrumento 2048766-60.2017.8.26.0000; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Rel: Antônio Rigolin; j. 09/05/2017).

Há comprovação, às fls. 328/330 dos autos de origem, de notificação de infração, apenada com advertência, em razão da inoperância do sistema de hidrantes, após inspeção técnica realizada pela defesa civil.

Restou comprovada, inclusive, situação que colocou todos os moradores em risco concreto, quando um incêndio atingiu um imóvel vizinho e os hidrantes do Agravado, quando acionados pelos bombeiros para auxílio no combate às chamas, simplesmente não funcionaram (fls. 345/349).

Não há que se falar em alteração da fachada, pois o custo da implementação subterrânea das tubulações justifica a tubulação aparente, não podendo a questão estética sobrepor-se à segurança daqueles que habitam o local.

Por fim, não há qualquer prova acerca da não utilização de equipamentos de proteção individual pelos trabalhadores, e, ainda que assim o fosse, não é este o objeto da questão principal.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em resumo, faz-se necessária a revogação da liminar anteriormente concedida, mantendo-se a decisão do MM. Juízo *a quo*, cabendo ao Agravado comprovar, na origem, a convocação e a realização de Assembleia para cientificação de todos os condôminos.

III - Conclusão

Diante do exposto, pelo meu voto, conheço e **nego provimento** ao recurso, revogando a liminar anteriormente concedida.

L. G. Costa Wagner

Relator