



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000432288

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2378437-11.2024.8.26.0000, da Comarca de Jandira, em que é agravante CONDOMÍNIO FOREST HILLS, são agravados BRUNO CESAR SCHWELM MARCUCCI DE CARVALHO, RAFAEL AUGUSTO SCHWELM MARCUCCI DE CARVALHO e LUIS FELIPE SCHWELM MARCUCCI DE CARVALHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente), EMERSON SUMARIVA JÚNIOR E ERICKSON GAVAZZA MARQUES.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator

Assinatura Eletrônica

AGRAVANTE: CONDOMÍNIO FOREST HILLS

AGRAVADOS: BRUNO CESAR SCHWELM MARCUCCI DE CARVALHO, RAFAEL AUGUSTO SCHWELM MARCUCCI DE CARVALHO E LUIS FELIPE SCHWELM MARCUCCI DE CARVALHO

VOTO nº 208.301

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. FORNECIMENTO DE ÁGUA. PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que concedeu parcialmente tutela de emergência para garantir o fornecimento de água na residência da parte autora, mediante autorização de entrada de caminhão pipa, sob pena de multa. A agravante alega inexistência de impedimento para acesso do caminhão, desde que em dias úteis e horários específicos, e que o único impedimento ocorreu em um domingo, sem comunicação prévia.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a tutela de urgência deve ser mantida ou revogada, considerando as regras de segurança do loteamento e a alegada previsibilidade no abastecimento de água.

III. Razões de Decidir

3. A regra de acesso restrito ao caminhão pipa em dias úteis e horários específicos é razoável, visando à segurança interna do loteamento e evitando problemas decorrentes de acesso indeterminado.

4. A decisão agravada deve ser modificada, permitindo acesso restrito, e em casos de emergência ou urgência comprovada, sem atendimento pleno ao quanto requerido pelo agravado.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido.

Tese de julgamento: 1. A restrição de acesso ao caminhão pipa em dias úteis e horários específicos é justificada pela segurança do loteamento, com exceção para casos de emergência.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de fls. 87/88, dos autos de origem, que, em ação de obrigação de não fazer c.c. indenização por danos morais, concedeu parcialmente tutela de emergência para determinar à parte ré que se abstenha de impedir o fornecimento de água na residência da parte autora, devendo autorizar a entrada do caminhão pipa, sob pena de multa no valor de R\$1.000,00 a cada impedimento.

Sustenta a agravante, em síntese, inexistir qualquer impedimento para o acesso de caminhão pipa no imóvel dos agravados, desde que ocorra em dias úteis, entre

8:00 e 17:00 horas, e, fora deste período, apenas em caso de emergência.

Aduz que os agravados omitiram que a única vez em que houve um impedimento, em 10 anos de abastecimento de água por caminhão pipa, ocorreu no dia 17 de março de 2024, um domingo, e que sequer comunicaram o feito à administração, nem explicaram o motivo da necessidade de entrega durante um domingo. Também deixaram de informar que no dia seguinte, dia 18 de março de 2024, uma segunda-feira, houve a entrega regular pelo caminhão da água adquirida por eles, estando a parecer que a situação foi criada para fins de obtenção de liminar e de indenização por danos morais.

Suscita a falta de interesse de agir pela desnecessidade de acionar o Poder Judiciário, mencionando que nem antes nem depois da ocorrência houve qualquer impedimento de abastecimento de água ao imóvel dos agravados porque sempre ocorreu nos dias e horários permitidos.

Assevera que os documentos que acompanharam a exordial indicam uma certa frequência na compra de 10 mil litros de água a cada 20 dias, demonstrando a previsibilidade sobre o consumo e a necessidade de abastecimento, nunca havendo ocorrido, até então, fora dos dias e horários determinados.

Entende que a tutela concedida deve ser cassada, mantendo a autorização para acesso de caminhão pipa nas dependências do agravante unicamente em dias úteis, das 8:00 às 17:00 horas, sob pena de causar brecha de segurança, além de causar riscos de acidentes nos dias não úteis, quando boa parte dos moradores, em especial as crianças, usufruem das alamedas do condomínio. Explica que o local é composto por mais de 200 casas, todas de altíssimo padrão, com terreno mínimo de 1.000 m², totalmente cercado e com duas portarias vigiadas 24 horas, sendo o principal foco da agravante a segurança aos moradores, e observando que há mais de 20 anos não acontece crime contra o patrimônio na localidade, em parte pelo seu rígido sistema de segurança.

Acrescenta que se os agravados tivessem procurado a agravante e relatado alguma emergência, o caminhão não teria sido barrado na portaria.

Requer o provimento do recurso para que a tutela de urgência seja revogada.

Preparo recolhido a fls. 45/46.

Contraminuta não foi apresentada (fls. 51).

É O RELATÓRIO.

Tem razão a agravante.

De fato, como aqui se está a tratar de segurança interna do loteamento, não há sentido em permitir-se acesso livre a prestadores de serviço de qualquer natureza em datas e horários indeterminados.

A regra mencionada nas razões recursais é de todo razoável, pois, embora restritiva de acesso, apenas procura evitar problemas que poderiam decorrer da falta de maior controle quanto ao acesso debatido nos autos.

Sendo desse modo, e havendo ressalva de que em casos de emergência ou urgência comprovada, poderá ser permitido o comentado acesso, não se vê motivo para atendimento pleno do quanto foi requerido pelo agravado, nesse ponto, então, cabendo ser modificada a decisão atacada, conforme o acima exposto.

Nesses termos, **DOU PROVIMENTO** ao agravo.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator