



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000439181

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2113345-36.2025.8.26.0000, da Comarca de São Vicente, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LUANA DIAS, é agravado S4 INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente), GIFFONI FERREIRA E CORRÊA PATIÑO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ALVARO PASSOS

relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 50170/TJ – Rel. Álvaro Passos – 2ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2113345-36.2025.8.26.0000

Agravante: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LUANA DIAS

Agravados: S4 INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA E OUTRO

Comarca: São Vicente – 5ª Vara Cível

Juiz(a) de 1º Grau: Otávio Augusto Teixeira Santos

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA – Indeferimento – Insurgência – Descabimento – Ausência dos requisitos legais – Necessidade de se estabelecer o devido contraditório - Recurso improvido.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela de urgência requerida, relacionada a vazamentos supostamente causados por obra em imóvel vizinho, sem evidência de risco de ruína do condomínio-requerente.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a presença dos pressupostos autorizadores para a concessão da tutela provisória de urgência, sem antecipar o julgamento do mérito.

III. Razões de Decidir

3. A tutela provisória de urgência requer elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, conforme art. 300 do CPC.

4. Não restou evidenciada a presença dos requisitos para concessão da tutela cautelar, considerando a falta de indicativo de risco de ruína e a existência de ação de produção antecipada de provas em curso.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A concessão de tutela provisória de urgência depende da evidência de probabilidade do direito e perigo de dano. 2. A análise preliminar não substitui o exame do mérito pelo juízo de primeiro grau.

Legislação Citada:

CPC, art. 300; CPC, art. 1.026, §§ 2º e 3º.

Jurisprudência Citada:

Não há jurisprudência citada no conteúdo fornecido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 136/138, dos autos principais, que indeferiu a tutela de urgência requerida.

Inconformado, o agravante pretende ver reformado o decisório pelas razões expostas a fls. 01/10.

Desnecessárias as informações do MM. Juiz e a manifestação, neste agravo, da parte contrária.

É o relatório.

Convém esclarecer que, em se tratando de agravo de instrumento interposto contra decisão que aprecia tutela provisória, somente é possível manifestação, nesta instância, com relação à presença ou não dos pressupostos autorizadores para a sua concessão. Apreciando-se o mérito, estar-se-ia antecipando o julgamento do feito, sem o pronunciamento do juízo de primeiro grau.

Com efeito, a tutela provisória 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 (art. 300 do CPC).

A decisão agravada não comporta reparos. Como bem assentou o Ilustre Magistrado, “Assentadas essas premissas, em

que pesem os argumentos expostos na peça vestibular, não restou evidenciada, in casu, a presença dos requisitos que justifiquem, desde já, num juízo de cognição sumária, a concessão da tutela cautelar na forma pretendida pelo polo ativo, porquanto embora os rebatimentos fotográficos e as notificações indiquem a existência de vazamentos que teriam sido causadas pela obra no imóvel vizinho, não há mínimo indicativo de risco de ruína do condomínio-requerente por força da obra implementada pela construtora requerida, não se olvidando, ainda, que na mencionada data houve expressivo e anormal volume de chuva na região, alagando grande parte da Baixada Santista. Acrescente-se, por oportuno, que tramita perante esta 5ª Vara Cível de São Vicente, sob nº 1003232-08.8.26.0590, ação de produção antecipada de provas envolvendo as mesmas partes que busca, justamente, definir as causas, extensão e responsabilidade pelos prejuízos derivados do ingresso de água e lama nas dependências do condomínio-requerente, aguardando-se, por ora, a realização da perícia técnica para definir a responsabilidade da requerida pelo evento descrito na peça vestibular.”

Vencida, portanto, a análise preliminar, caberá ao juiz do feito o reexame do tema, quando da prolação de sentença, desta feita à luz do contraditório e das provas produzidas pelas partes.

Destarte, fica mantida a decisão ora impugnada.

Por derradeiro, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por **expressamente prequestionada**, nesta instância, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado.

Na hipótese de oposição de embargos de declaração contra o presente acórdão, fica registrado que seu julgamento será efetuado pelo sistema virtual, tendo em vista que, não cabe sustentação oral.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Sendo manifestamente protelatória a apresentação dos embargos de declaração, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

Pelo exposto, **nego provimento** ao recurso.

ALVARO PASSOS

Relator