



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000441419

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2053499-88.2025.8.26.0000, da Comarca de Arujá, em que é agravante FERNANDES E SOUSA ADMINISTRAÇÃO DE IMOVEIS LTDA-ME, é agravado ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM ARUJÁ HILLS 3.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2053499-88.2025.8.26.0000

26ª Câmara de Direito Privado

Agravante: Fernandes e Sousa Administração de Imóveis Ltda-me

Agravado: Associação dos Proprietários Em Arujá Hills 3

Comarca: Arujá

Juiz: José Henrique Oliveira Gomes

Voto nº 33119

Agravo de instrumento. Ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos materiais, morais e lucros cessantes. Recurso interposto contra a r. decisão que indeferiu a tutela de urgência. Compulsando os autos, não estão satisfeitas as condições para o deferimento da antecipação da tutela, uma vez que não se entrevê risco de dano, concreto e iminente, irreparável ou de difícil reparação, que possa advir no período que vai ser consumido até a citação da parte ré. Convém, assim, que se aguarde a formação da relação processual do feito, facultando-se que a parte ré exponha suas razões acerca do alegado, a fim de que bem se possam conhecer os efetivos limites do litígio. No entanto, tratando-se de decisão provisória, nada impede que, a critério do julgador, o indeferimento in limine da tutela pretendida seja reconsiderado, com a vinda de elementos mais firmes de convicção. Decisão mantida. Agravo de instrumento desprovido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento, com requerimento de concessão de efeito suspensivo, interposto por Fernandes e Sousa Administração de Imóveis Ltda-ME., em razão da r. decisão de fls. 259/260, da origem, proferida nos autos do processo nº 1004118-27.2024.8.26.0045, pelo MM. Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Arujá, que indeferiu a tutela de urgência.

Alega a agravante, em resumo, que: o perigo da demora é evidente, considerando-se que a estrutura irregular causa riscos permanentes e imprevisíveis diante de situações climáticas incomuns, temporais, excesso de chuvas prolongadas, excesso de sobre peso no aterro por conta de qualquer equipamento ou pessoas, etc.; só o fato de ser o aterro de grande volume de terra e com uma piscina de aproximadamente 25 mil litros uma obra irregular,

sem a comprovação de sua execução de forma técnica e com assistência de profissional da engenharia, cálculo estrutural, etc. já torna a obra um risco iminente e constante dos que vivem à mercê deste empreendimento ao nível inferior; o *fumus boni iuris* está presente na comprovação dos fatos por meio de documentos, fotografias e normas que demonstram a irregularidade da construção e a negligência da agravada, se aplicando ao caso vertente a teoria do risco/proveito. Por fim, requer a reforma da r. decisão para obrigar a ré a tomar as medidas destinadas a solucionar o problema, nos termos do Regulamento Interno do Condomínio, em relação à obra irregular do vizinho lindeiro.

Recurso preparado (fls. 28/29). O requerimento de atribuição de efeito suspensivo foi indeferido (fls. 401/404), sem resposta do agravado (fls. 415).

Petição e documentos juntados pela agravante a fls. 417/575.

Não houve oposição à realização do julgamento virtual (Resolução 549/2011 do Órgão Especial deste Tribunal, alterada pela Resolução 772/2017).

É o relatório.

Trata-se, na origem, de ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos materiais, morais e lucros cessantes. Insurge-se o agravante em face de r. decisão que indeferiu a tutela de urgência.

Como se sabe, o presente recurso de agravo de instrumento não se presta a perquirir o mérito do direito alegado pelas partes, restringindo-se à apuração da presença dos requisitos autorizadores da concessão da tutela provisória, que, pelo Código de Processo Civil, pode fundamentar-se em urgência ou evidência (art. 294).

A tutela de urgência, consoante disposição do artigo 300 do CPC, poderá ser concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. Já a tutela

de evidência, para ser concedida independentemente da demonstração de perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo, exige que a petição inicial seja instruída com prova documental suficiente dos fatos constitutivos do direito alegado, a que a parte adversa não tenha oposto prova capaz de gerar dúvida razoável (art. 311, inciso IV, do CPC).

No mais, é cediço que o deferimento da tutela provisória antes da oitiva da parte contrária constitui medida de caráter excepcional, porquanto amparada em versão unilateral da controvérsia, sobre a qual não houve exercício do amplo contraditório.

Com efeito, compulsando os autos, não estão satisfeitas as condições para o deferimento da antecipação da tutela, uma vez que não se entrevê risco de dano, concreto e iminente, irreparável ou de difícil reparação, que possa advir no período que vai ser consumido até a citação da parte ré.

Como bem mencionado pelo MM. Juízo da origem:

“Em que pesem aos argumentos lançados, por ora, não se verificam presentes os requisitos para concessão da tutela almejada porquanto ausente perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, eis que a situação narrada existe - ao menos - desde 10/11/2020 (vide fls. 130).

Sem prejuízo, da própria narrativa inicial extrai-se que a parte autora construiu um muro de arrimo apto a conferir segurança à sua construção (vide fls. 10). No mais, inexistente qualquer outra documentação recente que comprove o agravamento/evolução/urgência da situação que não permita aguardar-se a formação do contraditório, considerando o longo período em que o alegado problema já subsiste.”

Convém, assim, que se aguarde a formação da relação processual do feito, facultando-se que a parte ré exponha suas razões acerca do alegado, a fim de que bem se possam conhecer os efetivos limites do litígio.

No entanto, tratando-se de decisão provisória, nada impede que, a critério do julgador, o indeferimento *in limine* da tutela pretendida seja reconsiderado, com a vinda de elementos mais firmes de convicção.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Destarte, ausentes novos elementos aptos a elidir as convicções judiciais já esposadas na r. decisão liminar que indeferiu a liminar pretendida pela autora, em primeira análise, deve-se manter a r. decisão agravada.

Por fim, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional ventilada nos autos, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim.

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator