



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000444212

DECISÃO MONOCRÁTICA

Agravo de Instrumento Processo nº 2088886-67.2025.8.26.0000

Relator(a): THIAGO DE SIQUEIRA

Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado

VOTO Nº 60.322

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2088886-67.2025.8.26.0000

COMARCA DE SÃO PAULO

AGVTE.: L. UTIDA ENGENHARIA E REPRESENTAÇÃO COMERCIAL - ME.

AGVDO.: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILA NOVA MARIA.

O presente agravo de instrumento foi interposto contra a r. decisão proferida às fls. 109/110 da ação de obrigação de fazer ajuizada pelo agravado que deferiu a tutela de urgência pleiteada na inicial da ação e determinou que a ré adote as providências necessárias para o reparo do muro identificado na inicial, no prazo de 20 (vinte) dias corridos, sob pena de multa diária no valor de R\$ 500,00, limitada a R\$ 10.000,00.

Insurge-se a parte agravante alegando ter celebrado contrato com o autor em janeiro de 2020 para reforma de um muro que estava com fissuras, bem como de sua calçada, caixa de retardo (adequação hidrossanitária) que estavam com problema. Diz que constatou que os problemas na calçada, juro e parte hidrossanitária decorriam do crescimento de raízes das árvores existentes no interior do condomínio. Esclarece que o corte e poda de raízes são atividades relacionadas a outros profissionais, sendo proibida por lei a prática dessas atividades por profissionais não qualificados, por isso, optou por não podar as raízes das árvores. Afirma ter dado cumprimento integral ao que fora contratado, ressaltando que o mesmo muro fora reconstruído sobre a estrutura já existente. Relata que *o edifício Agravado foi construído sobre um terreno e, após a construção, foram plantadas árvores pelo Agravado na calçada e em seu interior*. Salienta que foram elaborados laudos técnicos constatando que as raízes das árvores estariam avançando sob os muros. Argumenta não ter praticado nenhum ato com negligência, imprudência ou imperícia na execução dos serviços para os quais fora contratada. Destaca que a inércia do agravante em não podar as raízes das árvores desencadeou novos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

problemas. Salienta que não estão presentes os elementos que evidenciam a probabilidade do direito do agravado em detrimento da agravante para a concessão da tutela de urgência. Postula, portanto, a reforma da r. decisão recorrida.

Recurso tempestivo, processado e recebido com a concessão do efeito suspensivo. Houve apresentação de contraminuta (fls. 224/231).

É o relatório.

Para análise do presente recurso, faz-se necessária consulta ao site deste Tribunal a respeito do andamento da ação principal, nos termos do art. 1.017, § 5º, do CPC. Assim, todas as peças a seguir citadas referem-se aos autos da origem.

Trata-se, no presente caso, de ação de obrigação de fazer ajuizada por Condomínio Edifício Vila Nova Maria contra José L. Utida Engenharia e Representação Comercial - ME., requerendo a concessão da tutela de urgência, *a fim de que a ré refaça o muro, arcando com todas as despesas, ou, alternativamente, custeie integralmente a contratação de terceiros para a construção de um novo muro.*

O MM. Juiz 'a quo', deferiu a tutela de urgência, nos seguintes termos:

(...)

A probabilidade do direito invocado decorre da iminência da queda do muro indicado na petição inicial, constatado em laudo preliminar realizado pela parte autora.

Vislumbra-se, ainda, o perigo de dano, na medida em que a omissão na realização dos reparos poderá ocasionar prejuízos ao imóvel, bem como colocar em risco a integridade física das pessoas que transitam nas imediações do condomínio e dos próprios condôminos. Tal situação configura violação do direito à segurança e à vida, princípios constitucionais basilares, pois a manutenção da obra em condições inadequadas compromete a proteção dos indivíduos, expondo-os a acidentes que poderiam ser evitados com a adoção das medidas corretivas necessárias.

Anote-se que os prazos de garantia para construções e obras estruturais estão definidos no artigo 618, do Código Civil que estabelece a garantia de cinco anos pela solidez e segurança do trabalho.

Ante o exposto, DEFIRO A TUTELA DE URGÊNCIA pleiteada e determino que a ré adote as providências necessárias para o reparo do muro identificado na inicial, no prazo de 20 (vinte) dias corridos, sob pena de multa diária no valor de R\$ 500,00, limitada a R\$10.000,00.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Caso o prazo acima transcorra sem o cumprimento da ordem, a parte autora ficará autorizada a contratar terceiros para realizar a reconstrução do muro, sendo a parte ré integralmente responsável pelos custos decorrentes dessa contratação. A referida contratação deverá ser previamente comunicada nos autos.

A presente decisão valerá como ofício, a ser impresso e encaminhado pela parte autora, tendo em vista a urgência do caso. O ofício, contudo, não substitui as formalidades de citação e intimação.

Eventual impossibilidade de cumprimento da obrigação imposta, deverá ser comprovada no prazo de 5 (cinco) dias corridos, para oportuna deliberação.

(...)

Contra essa decisão insurge-se a parte agravante.

Pois bem.

A interposição do presente agravo deve ser dada por prejudicada, por perda de objeto, conforme informações prestadas às fls. 232 pela MMª Juíza “a quo”, informando ter reconsiderado a decisão que deu ensejo ao presente agravo, nos seguintes termos:

Vistos. Fls. 350/351:

Ciente da interposição de agravo de instrumento pelo requerido. Diante das alegações expostas pelo requerido em sua contestação, juntada às fls.135/313, e após detida análise dos argumentos, constato que a questão demanda maior dilação probatória, não se mostrando presentes, neste momento processual, os requisitos autorizadores da manutenção da tutela antecipada anteriormente deferida.

A controvérsia sobre a responsabilidade pelos danos ocasionados no muro e a sua reconstrução apresenta complexidade fática e jurídica que ultrapassa os limites da cognição sumária, sendo necessária a instrução processual para esclarecimento dos fatos controvertidos.

Assim sendo, REVOGO a tutela antecipada anteriormente concedida, para suspender a obrigação imposta à parte requerida quanto à reconstrução do muro divisorio, até que seja proferida decisão final, após a devida instrução processual.

Intimem-se as partes desta decisão e comunique-se à Superior Instância.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Aguarde-se a apresentação de réplica.

Em caso de processos com tramitação digital, atentem-se os advogados das partes para a advertência de rodapé.

Int.. (fls. 232).

É de se reconhecer, por isso, que o presente recurso perdeu seu objeto, por já ter a parte agravante obtido o que visava com o presente recurso, configurando, outrossim, a ocorrência de preclusão lógica, atento ao previsto no § 1º do art. 1.018 do novo CPC.

Desse modo, tendo a douta Magistrada “a quo” reconsiderado sua decisão, não se verifica mais a necessidade de apreciação da matéria objeto do presente recurso por este Tribunal, por perda superveniente do interesse recursal.

Ante o exposto, julga-se prejudicado o presente recurso, nos termos de mencionado dispositivo legal, determinando-se, em face disso, a remessa destes autos à Vara de origem para os devidos fins.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

THIAGO DE SIQUEIRA
Relator