Registro: 2026.0000248075

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1038821-13.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ELIETE DA SILVA SANTOS (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelado EDIFICIO DANUBIO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), CELINA DIETRICH TRIGUEIROS E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 20 de março de 2026.

GRAKITON SATIRO ARAGÃO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível 1038821-13.2024.8.26.0100
Comarca de São Paulo
Procedimento Comum Cível
Partes: Eliete da Silva Santos
: Edificio Danubio
Relator: GRAKITON SATIRO ARAGÃO
27ª Câmara de Direito Privado

VOTO N.º 292-E

OBRIGAÇÃO DE FAZER – DIREITO DE VIZINHANÇA – INFILTRAÇÃO – NECESSIDADE DE REPAROS EM ÁREA COMUM COM ACESSO POR UNIDADE AUTÔNOMA – RECUSA INJUSTIFICADA DA CONDÔMINA – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA – MANUTENÇÃO – PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA AFASTADA – JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE – POSSIBILIDADE – ART. 355, I, DO CPC – MÉRITO – COMPROVAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE INFILTRAÇÃO ORIUNDA DE ESTRUTURA IRREGULAR NA COBERTURA – **DEVER DO CONDÔMINO DE PERMITIR O ACESSO PARA REPAROS URGENTES** – INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 1.313, I, E 1.336, II E IV, DO CÓDIGO CIVIL – INTERESSE DA COLETIVIDADE QUE PREVALECE – RESISTÊNCIA INJUSTIFICADA – **SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de "Ação de Obrigação de Fazer com Pedido Liminar de Antecipação de Tutela" movida pelo apelado contra os apelantes, sob a alegação de que necessita ingressar na unidade de cobertura, de propriedade dos réus, para realizar reparos emergenciais. Afirma que, após a impermeabilização da laje do edifício em 07/03/2023, foi constatada uma nova infiltração na unidade 1509. Uma vistoria técnica identificou que a origem do problema era uma estrutura de madeira irregular, instalada pelos proprietários da unidade de cobertura (1601), que conduzia

água para a laje, causando a infiltração. Aduz que a ocupante do imóvel, Sra. Eliete da Silva Santos, reagiu de forma agressiva à vistoria e, desde então, tem se recusado a permitir o acesso da equipe contratada para remover a estrutura e realizar os reparos necessários, ignorando notificações e contatos. Pleiteia autorização judicial para que o síndico e os prestadores de serviço possam adentrar o terraço da cobertura para a remoção da estrutura, recomposição da alvenaria, impermeabilização e pintura da área, a fim de cessar os danos às unidades inferiores e à estrutura do prédio.

O MM. Juiz "a quo" proferiu a r. sentença (fls. 194/201), decidindo *in verbis*: "*Ante o exposto, **julgo PROCEDENTE**, nos termos do artigo 487 inciso I, a presente demanda para **CONFIRMAR a tutela de urgência** ora concedida em fls. 82/84, **condenando se a requerida a autorizar acesso do Síndico e Prestadores de Serviço ao terraço da cobertura para remoção da estrutura de madeira usada para sustentação de uma cobertura, recomposição das alvenarias, impermeabilização da área e restauração e pintura**, medida essa que já foi cumprida no decorrer da demanda. Ante a sucumbência, arcará a parte ré com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios em R$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais), ante o exíguo valor atribuído à causa, nos termos do artigo 85 §8º do Código de Processo Civil, observada a gratuidade de justiça, ao qual defiro nessa oportunidade. P.R.I.C.*"

Inconformada, a ré Eliete da Silva Santos apelou (fls. 208/214). Preliminarmente, suscita a nulidade da r. sentença por cerceamento de defesa, em razão da decisão surpresa e da ausência de intimação para o encerramento da instrução, o que a impediu de produzir provas e apresentar alegações finais. Argumenta que o julgamento antecipado da lide foi precipitado. No mérito, pleiteia a reforma integral da sentença para que o pedido inicial seja julgado improcedente. Reitera que jamais impediu a realização da obra, mas apenas solicitou informações prévias sobre os prestadores de serviço por questão de segurança, como o uso de uniformes e a identificação dos trabalhadores, o que não foi atendido de imediato pelo condomínio. Alega que as comunicações foram enviadas para um endereço de e-mail que não utiliza mais e que, ao ser devidamente informada após a concessão da liminar, permitiu a realização dos reparos. Sustenta, assim, a ausência de resistência e de interesse processual por parte do apelado.

O apelado apresentou contrarrazões (fls. 218/219), pugnando pela manutenção integral da r. sentença. Sustenta a correção do julgamento, afirmando que a recusa da apelante em permitir os reparos foi devidamente comprovada nos autos, o que tornou necessária a intervenção judicial. Rechaça a alegação de cerceamento de defesa, argumentando que a matéria era exclusivamente de direito e

as provas documentais eram suficientes para o deslinde da causa. Defende a procedência da ação, destacando o dever legal da condômina de colaborar com obras de interesse coletivo e a prevalência do interesse da comunidade sobre o individual.

É o relatório.

VOTO

Argui a apelante a nulidade da sentença por cerceamento de defesa em virtude do julgamento antecipado da lide, sustentando a necessidade de maior dilação probatória e a ocorrência de "decisão surpresa".

A insurgência não prospera. O magistrado, enquanto destinatário da prova, possui o poder-dever de indeferir diligências inúteis ou meramente protelatórias, conforme preceitua o artigo 370 do Código de Processo Civil. No caso em tela, o juízo de origem agiu acertadamente ao aplicar o artigo 355, inciso I, do diploma processual, uma vez que a questão controvertida prescindia de dilação probatória adicional. Conforme entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça no **AgRg no REsp 1.376.551/RS**: *"O juiz é o destinatário da prova e pode indeferir a produção de provas que considere irrelevantes para o deslinde da controvérsia, sem que isso configure cerceamento de defesa"*.

As provas documentais encartadas aos autos, notadamente o laudo de vistoria técnica (fls. 35) e o laudo pericial particular (fls. 36/48), mostram-se suficientes para a formação do convencimento motivado. **A ré foi intimada para especificar provas (fls. 135/136), manifestando-se apenas de forma genérica. Assim, rejeita-se a preliminar de nulidade.**

No mérito, o recurso não comporta provimento.

A controvérsia refere-se ao dever de tolerância do condômino quanto ao ingresso de prepostos do condomínio em sua unidade para reparos em áreas comuns. A fundamentação legal repousa no **artigo 1.313, inciso I, do Código Civil**: *"O proprietário ou ocupante do imóvel é obrigado a tolerar que o vizinho entre no prédio, mediante prévio aviso, para dele temporariamente usar, quando indispensável à reparação, construção, reconstrução ou limpeza de sua casa ou do muro divisório"*.

No caso dos autos, a necessidade da intervenção ficou comprovada pelo Relatório de Vistoria Técnica (fls. 35), que atestou: *"(...) foi detectada uma estrutura de madeira usada para sustentação de uma cobertura que apresenta irregularidades na projeção e materiais utilizados... causando infiltração na unidade interna 1509"*.

O laudo de fls. 47 reforça o diagnóstico ao classificar o **Grau de Risco como Crítico**, destacando que a patologia envolve elevado risco à integridade dos moradores e danos materiais.

A conduta da apelante viola os deveres do condômino previstos no **artigo 1.336 do Código Civil**: *"II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;" e"IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores..."*

Sobre o tema, ensina Francisco Eduardo Loureiro: *"Os deveres impostos aos condôminos são mais severos do que as restrições gerais de vizinhança, diante da peculiar situação das unidades que confrontam nas laterais, acima e abaixo"* (**Código Civil Comentado, Ed. Manole, p. 1355**). Também J. Nascimento Franco destaca: *"Os condôminos (...) estão obrigados a permitir que no seu apartamento ingressem o vizinho ou o síndico para estudo das reparações de defeitos que prejudiquem os apartamentos contíguos ou as coisas de uso comum"* (**Condomínio, Ed. RT, p. 51**).

As notificações enviadas (fls. 77/78) comprovam que o condomínio buscou a solução amigável antes de recorrer ao judiciário. A alegação de falta de segurança ou uniformes não justifica o impedimento definitivo de obras estruturais urgentes. ***A resistência ficou caracterizada pela necessidade de cumprimento da liminar de fls. 82/84, que fixou multa diária para garantir o acesso.***

Precedentes deste Egrégio Tribunal confirmam a obrigação de tolerância:

> "Apelação – Ação de obrigação de fazer – Sentença de procedência – Recurso do réu. Mérito – Condomínio autor que firmou contrato com empresa terceira para realização de manutenção predial, consistente na pintura da fachada – Obra devidamente aprovada em assembleia extraordinária do condomínio – **Réu, proprietário de unidade autônoma, contudo, que vem obstando e criando exigências para o acesso à cobertura – Recusa injustificada** – Supostas irregularidades, relacionadas à segurança do trabalho, que não permitem a criação de embaraços e impedimento de acesso à cobertura do prédio – **Proprietário de unidade autônoma que não pode obstar o acesso e tampouco impedir a realização das obras, em evidente prejuízo aos demais condôminos.** Encargos trabalhistas, ademais, que conforme o contrato firmado, seriam de responsabilidade da empresa terceirizada – Eventuais preocupações com a execução e segurança das obras que deveriam ser tratadas com o síndico e discutidas pelos condôminos em assembleia, não competindo ao réu, por si, obstar o acesso e impedir as

obras – **Código civil que estabelece obrigação de tolerância para realização de reparação, construção, reconstrução ou limpeza – Precedentes deste E. Tribunal de Justiça** – Sentença mantida. Recurso improvido. *(TJSP; Apelação Cível 1018965-21.2024.8.26.0114; Relator (a): Afonso Celso da Silva; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/02/2026; Data de Registro: 23/02/2026)*

A r. sentença, portanto, deu correta solução à lide e deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas 211 do Superior Tribunal de Justiça e 282 do Supremo Tribunal Federal).

Ante o exposto, voto por **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso. Na fase recursal, observando o **Tema Repetitivo 1.059 do STJ,** nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios para R$ 1.800,00, observada a gratuidade de justiça.

GRAKITON SATIRO ARAGÃO
Relator