

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Agravo de Instrumento nº 0012342-67.2025.8.19.0000

Agravante: Condomínio do Cadima Shopping

Agravado: Erica Vaz da Silva

Relatora: Des. Mônica Maria Costa

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA DEFERIDA. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida pelo Juízo da Primeira Vara Cível da Comarca de Nova Friburgo que, em demanda na fase de conhecimento, deferiu a tutela de urgência, nos termos do artigo 300 do CPC, para determinar aos réus a realização de obras para a interrupção dos vazamentos de águas pluviais a serem concluídas, no prazo de trinta dias úteis contados da intimação, sob pena de multa única de R\$ 2.000,00 por cada qual, bem como de busca e apreensão de valores suficientes à realização das obras necessárias pela autora (CPC, artigos 139, inciso IV, e 537, 'caput').

2. Insurge-se a parte recorrente (2º Réu) afirmando que: (i) a real proprietária dos imóveis locados, objetos de infiltrações e vazamentos, é a Caixa Econômica Federal, desde o ano de 2023, e que a tutela deverá ser direcionada a esta; (ii) que a Agravada não se incumbiu de comprovar de onde vieram as infiltrações; (iii) que a responsabilidade é exclusiva da Concessionária Águas de Nova Friburgo, responsável pela rede de esgoto e águas pluviais, já que as lojas se localizam em encosta.

3. De acordo com o novo regramento processual, a tutela provisória poderá ser consubstanciada em urgência, que se subdivide em satisfativa ou cautelar, ou em evidência (art. 294).

4. Necessários três requisitos para a concessão da tutela provisória de urgência, a saber: (i) quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito; (ii) perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo; (iii) reversibilidade dos efeitos da decisão (art. 300, incisos c/c parágrafo 3º).

5. Na hipótese dos autos, presentes os requisitos autorizadores da medida deferida pelo magistrado de piso.

6. Na origem, trata-se de ação de obrigação de fazer com indenização por danos materiais, morais, com pedido de tutela de urgência, devido a vazamentos e alagamentos de três lojas locadas em um edifício comercial (Agravante, ora 2º Réu).

7. Cotejo probatório coligido aos autos que corroboram a narrativa da Agravada (Autora), evidenciando que, durante os dias de maiores chuvas, fica impossibilitada de usar e fruir das suas unidades, o que é de seu direito, de acordo com o art.1335, I, do CC, prejudicando sua atividade empresarial.

8. Com efeito, a matéria encontra-se disciplinada nos artigos 1.331 a 1.356 do Código Civil, assim como pelas disposições da Lei nº 4.591/1964 (artigos 1º ao 27).

9. No que tange às despesas relativas à conservação e reparo das áreas comuns do condomínio, na forma do art. 1.348, V, do Código Civil, compete ao síndico diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores.

10. Logo, não há dúvidas sobre a responsabilidade do condomínio no que toca à conservação das áreas comuns.

11. Apesar das três lojas estarem locadas pela Agravada, os reparos devem ser realizados no espaço comum, uma vez que a questão do escoamento da água das chuvas que atinge as lojas se encontra no entorno das lojas, na área comum do condomínio.

12. Nesse caso, as obras não são consideradas úteis ou voluptuárias, mas sim necessárias e urgentes, de forma que é dever do condomínio zelar pela conservação das áreas comuns, nos termos do art. 1341 do CC. Ademais, sendo considerada urgente, por causa dos alagamentos, vazamentos e infiltrações, assembleia deve ser convocada, o que foi feito pela Agravada (id 109278414), nos termos do art.1341, §2º, do CC.

13. Independentemente de quem seja o proprietário dos imóveis, restam dúvidas de que o condomínio tem responsabilidade, de modo que, inclusive, deverá ressarcir o condômino que realizar obras ou reparos necessários em áreas comuns que

estejam causado danos, com fundamento no art.1341, §4º, do CC.

14. A hipótese dos autos revela a atribuição de dano por potencial omissão do condomínio no desenvolvimento de sua atividade de conservação da estrutura que permita o regular uso das lojas (CC, artigo 1.335, inciso I), inclusive pela realização de reparos necessários urgentes (CC, artigo 1.341, parágrafos 1º a 3º).

15. Por isso, ao menos em sede de cognição sumária, vislumbra-se a verossimilhança das alegações autorais, conforme decidido pela decisão atacada.

16. De outro lado, se vislumbra a possibilidade de dano irreparável ou de difícil reparação a justificar o deferimento da tutela de urgência, cujo caráter é excepcional.

17. Insta salientar, ainda, que a tutela provisória é uma medida que pode ser concedida ou revogada a qualquer tempo, desde que surja um fato novo a recomendar tal providência, razão pela qual nada impede seja a questão reapreciada, mediante o surgimento de novos elementos.

18. E ainda, de acordo com o entendimento consolidado no verbete nº 59 da Súmula da jurisprudência deste Tribunal, “somente se reforma a decisão concessiva ou não da tutela antecipada, se teratológica, contrária à lei ou à evidente prova dos autos”.

19. Recurso conhecido e desprovido.

Vistos, relatados e discutidos os autos de **Agravo de Instrumento nº. 0012342-67.2025.8.19.0000**, em que é Agravante **Condomínio do Cadima Shopping** e Agravado **Erica Vaz da Silva**.

Acordam os Desembargadores que integram a Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, **em negar provimento ao recurso**, nos termos do voto da Relatora.

VOTO

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida pelo Juízo da Primeira Vara Cível da Comarca de Nova Friburgo

que, em demanda na fase de conhecimento, deferiu a tutela de urgência, nos termos do artigo 300 do CPC, para determinar aos réus a realização de obras para a interrupção dos vazamentos de águas pluviais a serem concluídas no prazo de trinta dias úteis contados da intimação, sob pena de multa única de R\$ 2.000,00 por cada qual, bem como de busca e apreensão de valores suficientes à realização das obras necessárias pela autora (CPC, artigos 139, inciso IV, e 537, 'caput').

Manifesta a parte recorrente (2º Réu) discordância quanto a decisão agravada sob os fundamentos de que a real proprietária dos imóveis locados, objetos de infiltrações e vazamentos, é a Caixa Econômica Federal, desde o ano de 2023, e que a tutela deverá ser direcionada a ela. Afirma, ainda, que a Agravada não se incumbiu de comprovar de onde vieram as infiltrações. Além disso, sustenta que a responsabilidade é exclusiva da Concessionária Águas de Nova Friburgo, responsável pela rede de esgoto e águas pluviais, já que as lojas se localizam em encosta. Pede seja atribuído efeito suspensivo ao recurso e, no mérito, provido o agravo de instrumento para: (i) declarar a nulidade da decisão proferida por juízo absolutamente incompetente e posterior remessa à Justiça Federal por ser a Caixa Econômica Federal a real proprietária das lojas; (ii) subsidiariamente, seja reformada integralmente a decisão agravada diante da ausência de requisitos legais para seu deferimento, bem como da ausência total de responsabilidade do Condomínio do Cadima Shopping; e (iii) realização de prova pericial antes de qualquer obrigação de fazer imposta ao Agravante.

Proferida decisão indeferindo o pedido de efeito suspensivo (fls.33/36).

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme certificado a fls.41.

As informações foram prestadas a fls.42/45, não sendo exercida a retratação.

É o relatório.

O recurso é tempestivo, estando presente os demais requisitos de admissibilidade.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida pelo Juízo da Primeira Vara Cível da Comarca de Nova Friburgo que, em demanda na fase de conhecimento, deferiu a tutela de urgência, nos termos do artigo 300 do CPC, para determinar aos réus a realização de obras para a interrupção dos vazamentos de águas pluviais a serem concluídas, no prazo de trinta dias úteis contados da intimação, sob pena

de multa única de R\$ 2.000,00 por cada qual, bem como de busca e apreensão de valores suficientes à realização das obras necessárias pela autora (CPC, artigos 139, inciso IV, e 537, 'caput').

Insurge-se a parte recorrente (2º Réu) afirmando que: (i) a real proprietária dos imóveis locados, objetos de infiltrações e vazamentos, é a Caixa Econômica Federal, desde o ano de 2023, e que a tutela deverá ser direcionada a ela; (ii) que a Agravada não se incumbiu de comprovar de onde vieram as infiltrações; (iii) que a responsabilidade é exclusiva da Concessionária Águas de Nova Friburgo, responsável pela rede de esgoto e águas pluviais, já que as lojas se localizam em encosta.

O recurso não viceja.

De acordo com o novo regramento processual, a tutela provisória poderá ser consubstanciada em urgência, que se subdivide em satisfativa ou cautelar, ou em evidência (art. 294).

Passo a análise somente da primeira espécie, por ser o objeto do recurso.

Necessários três requisitos para a concessão da tutela provisória de urgência, a saber: (i) quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito; (ii) perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo; (iii) reversibilidade dos efeitos da decisão (art. 300, incisos c/c parágrafo 3º).

Na hipótese dos autos, de fato, presentes os requisitos autorizadores da medida deferida pelo magistrado de piso.

Na origem, trata-se de ação de obrigação de fazer com indenização por danos materiais, morais, com pedido de tutela de urgência, devido a vazamentos e alagamentos de três lojas locadas em um edifício comercial (Agravante, ora 2º Réu).

De acordo com os documentos anexados à inicial, corroborando a narrativa da Agravada (Autora), principalmente em dias e períodos de muita chuva, como o mês de março, as lojas locadas por ela alagam completamente, inviabilizando o exercício da atividade empresarial e prejudicando não apenas a venda dos produtos, como também causando prejuízos em relação aos móveis de sua propriedade (id 109278410, 109278411).

Essa questão foi, inclusive, objeto de notificação extrajudicial ao Agravante (id 109278409), que se manteve inerte diante do ocorrido.

A Agravada, durante os dias de maiores chuvas, fica impossibilitada de usar e fruir das suas unidades, o que é de seu direito, de acordo com o art.1335, I, do CC, prejudicando sua atividade empresarial.

Com efeito, a matéria encontra-se disciplinada nos artigos 1.331 a 1.356 do Código Civil, assim como pelas disposições da Lei nº 4.591/1964 (artigos 1º ao 27).

No que tange às despesas relativas à conservação e reparo das áreas comuns do condomínio, na forma do art. 1.348, V, do Código Civil, compete ao síndico diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores.

Logo, não há dúvidas sobre a responsabilidade do condomínio no que toca à conservação das áreas comuns.

No caso, a todo momento o Agravante tenta se desincumbir da responsabilidade dos reparos a serem realizados nos imóveis com vazamentos e infiltrações, e afirma, em ata de reunião realizada pelo condomínio, que qualquer reparo feito é de sua mera liberalidade (id 109278414).

Ocorre que, apesar das três lojas estarem locadas pela Agravada, os reparos devem ser realizados no espaço comum, já que a questão do escoamento da água das chuvas que atinge as lojas se encontra no entorno das lojas, na área comum do condomínio.

Nesse caso, as obras não são consideradas úteis ou voluptuárias, mas sim necessárias e urgentes, de forma que é dever do condomínio zelar pela conservação das áreas comuns, nos termos do art. 1341 do CC. Ademais, sendo considerada urgente, por causa dos alagamentos, vazamentos e infiltrações, assembleia deve ser convocada, o que foi feito pela Agravada (id 109278414), nos termos do art.1341, §2º, do CC.

Independentemente de quem seja o proprietário dos imóveis, que será discutido mais adiante, não restam dúvidas de que o condomínio tem responsabilidade, de modo que, inclusive, deverá ressarcir o condômino que realizar obras ou reparos necessários em áreas comuns que estejam causado danos, com fundamento no art.1341, §4º, do CC.

Conforme destacado na decisão recorrida, a hipótese dos autos revela a atribuição de dano por potencial omissão do condomínio no desenvolvimento de sua atividade de conservação da estrutura que

permita o regular uso das lojas (CC, artigo 1.335, inciso I), inclusive pela realização de reparos necessários urgentes (CC, artigo 1.341, parágrafos 1º a 3º).

Por isso, ao menos em sede de cognição sumária, vislumbra-se a verossimilhança das alegações autorais, conforme decidido pela decisão atacada.

De outro lado, se vislumbra a possibilidade de dano irreparável ou de difícil reparação a justificar o deferimento da tutela de urgência, cujo caráter é excepcional.

Insta salientar, ainda, que a tutela provisória é uma medida que pode ser concedida ou revogada a qualquer tempo, desde que surja um fato novo a recomendar tal providência, razão pela qual nada impede seja a questão reapreciada, mediante o surgimento de novos elementos.

E ainda, de acordo com o entendimento consolidado no verbete nº 59 da Súmula da jurisprudência deste Tribunal, “somente se reforma a decisão concessiva ou não da tutela antecipada, se teratológica, contrária à lei ou à evidente prova dos autos”.

Face ao exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

Rio de Janeiro, 2025.

Monica Maria Costa
Desembargadora Relatora