AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0001424-67.2026.8.19.0000
AGRAVANTE: PAULINO ARISTIDES DE MENEZES NETO e outro
AGRAVADO: CONDOMINIO FLORIS BOSQUE RESIDENCIAL
JUÍZO DE ORIGEM: 9ª Vara Cível da Comarca da Capital
RELATOR: DES. ANTONIO DA ROCHA LOURENÇO NETO

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. INCÊNDIO EM UNIDADE AUTÔNOMA. IMÓVEL MANTIDO EM ESTADO DE ABANDONO. RISCO À SEGURANÇA, SALUBRIDADE E INTEGRIDADE DA EDIFICAÇÃO. TUTELA DE URGÊNCIA. DETERMINAÇÃO DE RECONSTRUÇÃO, HIGIENIZAÇÃO E RESTAURAÇÃO DA UNIDADE. PRESENÇA DOS REQUISITOS DO ART. 300 DO CPC. LEGAL DE CONSERVAÇÃO DA UNIDADE CONDOMINIAL. **RECURSO DESPROVIDO.**

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que, em ação de obrigação de fazer ajuizada por condomínio edilício, concedeu tutela de urgência para determinar que os proprietários de unidade atingida por incêndio promovam a reconstrução, higienização, dedetização e restauração do imóvel, inclusive com reinstalação de janelas e recomposição da fachada no padrão arquitetônico do edifício

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: *(i) definir se estão presentes os requisitos autorizadores da tutela de urgência previstos no art. 300 do CPC; (ii) estabelecer se a existência de eventual cobertura securitária ou a necessidade de produção de prova técnica impede a concessão de medida liminar destinada à recomposição de unidade condominial mantida em estado de abandono.*

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A concessão de tutela de urgência exige demonstração da probabilidade do direito e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, na forma do art. 300 do Código de Processo Civil.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ
ANTONIO DA ROCHA LOURENCO NETO:18068 Assinado em 24/03/2026 18:31:56
Local: GAB. DES. ANTONIO DA ROCHA LOURENCO

4. **O estado de abandono da unidade incendiada**, com presença de detritos, ausência de vedação e risco de proliferação de agentes insalubres, compromete a segurança, a salubridade e o sossego dos demais condôminos.
5. Em que pese a interdição do imóvel após o evento danoso, os proprietários retomaram o acesso ao local no dia **16/03/2025, quase 9 meses antes da decisão ora atacada**, prolatada em **03/12/2025.**
6. **A omissão prolongada** dos proprietários em restaurar o imóvel incendiado configura, em tese, violação direta aos deveres inerentes à vida em condomínio.
7. O art. 1.336, IV, do Código Civil impõe ao condômino o dever de não prejudicar a segurança e a salubridade dos demais moradores, enquanto o art. 23 da Lei 4.591/1964 determina a manutenção da unidade em adequado estado de conservação.
8. A eventual discussão acerca de cobertura securitária não afasta o dever imediato do proprietário de impedir que sua unidade cause prejuízos à coletividade condominial.
9. A medida liminar destinada à reconstrução e higienização da unidade visa cessar situação atual de *risco sanitário e estrutural,* **situação que já perdura, neste momento, por quase 1 ano,** não configurando antecipação indevida do julgamento do mérito.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

1. *O condômino tem o dever jurídico de manter sua unidade em condições que não prejudiquem a segurança, o sossego e a salubridade dos demais moradores.*
2. *A existência de discussão acerca de cobertura securitária não afasta o dever imediata.*
3. *É cabível tutela de urgência para compelir proprietário a restaurar unidade incendiada mantida em estado de abandono quando configurado risco à coletividade condominial.*

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 300, 497, 536 e 537; CC, arts. 186, 927 e 1.336, IV; Lei 4.591/1964, arts. 10 e 23.

Jurisprudência relevante citada: TJRJ, Apelação nº 0963802-36.2023.8.19.0001, Rel. Des. Valéria Dacheux Nascimento, 6ª Câmara de Direito Privado *(*ANTIGA 13ª CÂMARA CÍVEL), j. 28.04.2025.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
28
Carimbado Eletronicamente

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do **Agravo de Instrumento nº 0001424-67.2026.8.19.0000**, no qual são agravantes **PAULINO ARISTIDES DE MENEZES NETO e outro** e agravado **CONDOMINIO FLORIS BOSQUE RESIDENCIAL.**

ACORDAM os Desembargadores da Oitava Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, na forma da minuta e da certidão de julgamento que serão publicadas.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo de instrumento interposto pelo réu contra decisão que concedeu liminar proferida pelo juízo da **9ª Vara Cível Da Comarca Da Capital,** nos seguintes termos (id. 248183196):

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Cuida-se de **Ação de Obrigação de Fazer com pedido de tutela de urgência inaudita altera pars** proposta pelo **Condomínio Floris Bosque Residencial** em face de **Paulino Aristides de Menezes Neto**, na qual o Autor pleiteia a concessão de provimento emergencial para compelir o Réu a promover a reconstrução e restauração integral da unidade condominial nº 410, atingida por incêndio em 24/09/2024.

Após detida análise dos autos, **entendo presentes os requisitos previstos no art. 300 do Código de Processo Civil**, razão pela qual o pedido merece acolhimento.

A probabilidade do direito encontra respaldo no conjunto fático e documental apresentado, que demonstra a destruição completa da unidade 410, a exposição da fachada e aberturas ao relento, a permanência de fuligem, detritos, odor e vetores, bem como a reiterada omissão do Réu em adotar quaisquer providências mínimas, não obstante sucessivas notificações encaminhadas pelo Condomínio, inclusive por meio de notificação extrajudicial com AR.

O perigo de dano também se revela evidente, uma vez que o estado atual do imóvel — com portas e janelas carbonizadas e inexistentes, estruturas metálicas expostas e acesso facilitado a pombos, morcegos e insetos — compromete a saúde e a salubridade dos demais condôminos, especialmente crianças e idosos, além de afetar áreas comuns e unidades vizinhas. A manutenção da situação agrava risco sanitário e amplia o dano coletivo, justificando a medida imediata.

Diante da gravidade e da urgência, **mostra-se adequada a concessão da tutela de urgência sem oitiva prévia do Réu (art. 9º, parágrafo único, I, do CPC)**, tendo em vista o risco concreto de intensificação dos prejuízos e a necessidade de resguardar a saúde e segurança dos moradores.

Ante o exposto, **DEFIRO A TUTELA DE URGÊNCIA INAUDITA ALTERA PARS**, para determinar que:

a) o Réu promova, às suas expensas, a reconstrução, higienização, dedetização e restauração integral da unidade 410, inclusive reinstalando janelas e restabelecendo a fachada no padrão original do condomínio;

b) o cumprimento da obrigação deve ocorrer **no prazo de 15 (quinze) dias**, contados da intimação desta decisão;

c) fica fixada **multa única de R$ 10.000,00 (dez mil reais)** em caso de descumprimento, sem prejuízo da adoção de outras medidas coercitivas cabíveis.

d) Cite-se o Réu para apresentação de defesa no prazo legal, sob pena de revelia e confissão quanto à matéria de fato.

Intime-se. Cumpra-se.

Em suas razões recursais, os agravantes alegam, em síntese, que são proprietários do apartamento 401, bloco 1, do Condomínio Floris Bosque Residencial, em Curicica/RJ, que foi totalmente destruído por incêndio em 25/09/2024. No sinistro, a mãe idosa e acamada de uma das residentes faleceu, gerando inquérito policial, interdição do imóvel e perícia. Nesse sentido, alegam que só puderam acessar o imóvel em 16/03/2024, acompanhado de engenheiro e perito, que elaborou laudo técnico para fins de indenização securitária.

Diante disso, sustentam que não se mostra razoável a imposição da carga decorrente de uma liminar *inaudita altera pars*, que desconsidera o histórico de cumprimento das obrigações e a boa-fé dos agravantes, bem como que a medida afronta os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, razão pela qual se requer a imediata suspensão de seus efeitos. Ao final, requer seja dado provimento ao presente recurso a fim de que a decisão agravada seja totalmente reformada,

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
30
Carimbado Eletronicamente

para que seja concedido efeito suspensivo na liminar proferida na decisão até o julgamento do feito.

Decisão deste relator, no ID. 11, concedendo o efeito suspensivo pleiteado, por vislumbrar o risco de dano ao agravante.

Devidamente intimado e decorrido o prazo legal, não houve apresentação de contrarrazões pelo agravado, conforme certificado pela Secretaria à fl. 18.

Dispensada manifestação da Procuradoria de Justiça, em observância ao disposto no art. 178 do Código de Processo Civil.

É o relatório.

VOTO

Em juízo de admissibilidade, constata-se que o recurso interposto preenche os requisitos legais necessários para ser conhecido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Paulino Aristides de Menezes Neto e Maria Cristina Salvador Ramos contra decisão proferida pelo Juízo da 9ª Vara Cível da Comarca da Capital que, nos autos da ação de obrigação de fazer ajuizada pelo Condomínio Floris Bosque Residencial**,** concedeu tutela de urgência *inaudita altera pars* para determinar que os réus promovessem, às suas expensas, a reconstrução, higienização, dedetização e restauração integral da unidade 410, com reinstalação de janelas e restabelecimento da fachada no padrão original do condomínio, no prazo de 15 dias, sob pena de multa única de R$ 10.000,00.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
31
Carimbado Eletronicamente

Sustentam os agravantes, em síntese, não se mostrar razoável a imposição da carga decorrente de uma liminar *inaudita altera pars*, que desconsidera o histórico de cumprimento das obrigações e a boa-fé dos agravantes, bem como que a medida afronta os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, afirmando que o imóvel foi destruído por incêndio ocorrido em 25/09/2024, fato que gerou investigação policial, interdição do local e realização de perícia.

Alegam, ainda, que o condomínio é titular de seguro obrigatório e que a responsabilidade pela reparação dos danos depende da apuração técnica e da atuação da seguradora.

A tutela de urgência, nos termos do art. 300 do Código de Processo Civil, exige a presença concomitante da **probabilidade do direito** e do **perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo**.

No caso concreto, depreende-se dos autos originários que, no dia **24 de setembro de 2024**, ocorreu incêndio de grandes proporções na unidade 410, de propriedade dos ora agravantes, destruindo completamente o imóvel e ocasionando, inclusive, o óbito de uma moradora, além da disseminação de fuligem e detritos pelo edifício.

Passado o evento emergencial, a unidade permaneceu em estado de abandono, com portas e janelas destruídas, estruturas expostas, detritos acumulados e ausência de vedação**,** circunstâncias que permitem a entrada de pombos, morcegos e insetos, além da propagação de odores e agentes potencialmente nocivos à saúde dos moradores.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
32
Carimbado Eletronicamente

O referido imóvel é situado em condomínio estritamente residencial, circunstância que torna ainda mais urgente a manutenção de condições adequadas de segurança e salubridade no ambiente coletivo.

Dito isso, verifica-se que a probabilidade do direito invocado pelo condomínio decorre diretamente das normas que disciplinam o regime jurídico da propriedade em condomínio edilício. O art. 1.336, IV, do Código Civil estabelece que constitui dever do condômino **não prejudicar a segurança, o sossego e a salubridade dos demais moradores**, enquanto o art. 23 da Lei 4.591/1964 **impõe ao proprietário a obrigação de manter sua unidade em perfeito estado de conservação e asseio**.

A própria convenção condominial, conforme descrito na inicial, reforça esse dever ao estabelecer que compete ao condômino **manter sua unidade em condições adequadas de conservação e arcar com os custos das intervenções necessárias**, inclusive quanto às esquadrias e elementos externos do imóvel.

Conforme ressaltado pela própria parte agravante em suas razões recursais, em que pese a interdição do imóvel após o evento danoso, os proprietários retomaram o acesso ao local no dia **16/03/2025, quase 9 meses antes da decisão ora atacada**, prolatada em **03/12/2025.** Portanto, a omissão prolongada dos proprietários em restaurar o imóvel incendiado configura, em tese, violação direta aos deveres inerentes à vida em condomínio.

Ademais, os agravantes sustentam que o condomínio é titular de seguro obrigatório da edificação, previsto no art. 1.346 do Código Civil, e que a recomposição dos danos estaria vinculada à apólice securitária e à atuação da seguradora.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Contudo, ainda observada a existência de seguro condominial, tal circunstância não transfere ao condomínio a obrigação de restaurar a unidade autônoma, tampouco exime o proprietário do dever de impedir que seu imóvel cause riscos ou prejuízos à coletividade condominial.

A discussão acerca de eventual cobertura securitária constitui matéria de natureza patrimonial entre segurado e seguradora, que poderá ser resolvida em momento oportuno, inclusive mediante ação própria, não podendo servir de justificativa para a manutenção de situação de risco sanitário e estrutural dentro do edifício, sobretudo quando decorrente da inércia dos proprietários da unidade.

Logo, eventual direito de regresso ou indenização securitária não suspende o dever imediato de conservação da unidade imobiliária, inerente ao direito de propriedade exercido em condomínio.

Outrossim, a tutela deferida não pressupõe a apuração definitiva de responsabilidade pelo incêndio, mas apenas a adoção de medidas necessárias para restabelecer condições mínimas de segurança, higiene e conservação da unidade.

A jurisprudência consolidada reconhece que o direito de propriedade em condomínio não possui caráter absoluto, estando funcionalmente subordinado ao interesse coletivo.

A propósito (grifos nossos):

> *APELAÇÃO CÍVEL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. IMÓVEL INSALUBRE. DIREITO DE VIZINHANÇA. FUNCIONÁRIOS DO CONDOMÍNIO QUE CONSTARAM NO APARTAMENTO DO RÉU A EXISTÊNCIA DE ODOR FÉTIDO, EXCESSO DE LIXO, ENTULHOS, RESTOS DE ALIMENTOS E INSETOS EM TODOS OS CÔMODOS. REVELIA. SENTENÇA QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS PARA CONDENAR O RÉU A PROCEDER A LIMPEZA E DESINSETIZAÇÃO DO IMÓVEL PERIODICAMENTE EM SUA UNIDADE AUTÔNOMA. CONTROVÉRSIA RECURSAL QUE SE LIMITA A MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA E*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

AO EXAME DO PEDIDO DO AUTOR PARA QUE O RECORRIDO FACULTE O INGRESSO DOS FUNCIONÁRIOS PARA DESINFECÇÃO E DEDETIZAÇÃO EM SUA UNIDADE EM 48 HORAS. ***MANUTENÇÃO DA SALUBRIDADE DOS IMÓVEIS QUE É OBRIGAÇÃO LEGALMENTE PREVISTA. ART. 1.336, INCISO IV, DO CÓDIGO CIVIL. DIREITO DE PROPRIEDADE DO RÉU QUE NÃO É ABSOLUTO E DEVE SER PONDERADO QUANDO VIOLAR O DIREITO COLETIVO DE CONVIVÊNCIA E USO DA COISA COMUM. PROVIMENTO DO RECURSO.***

(0963802-36.2023.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). VALÉRIA DACHEUX NASCIMENTO - Julgamento: 28/04/2025 - SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 13ª CÂMARA CÍVEL))

Dessa forma, a determinação judicial de reparação e higienização da unidade não configura antecipação do julgamento de mérito, mas medida preventiva destinada a cessar situação de risco atual e contínuo que já perdura, neste momento, por quase 1 ano.

Por fim, não procede a alegação de desproporcionalidade da decisão. Salienta-se que o condomínio, ora agravado, tentou solucionar a questão de forma extrajudicial**,** encaminhando notificações e solicitações formais aos proprietários, sem sucesso e, somente após a persistência da inércia, foi ajuizada a presente demanda. Nesse cenário, a intervenção judicial revela-se medida legítima e necessária para resguardar a coletividade condominial**.**

Portanto**,** a decisão agravada observou corretamente os requisitos do art. 300 do CPC, uma vez que a probabilidade do direito decorre dos deveres legais do condômino e o perigo de dano resulta do estado de abandono da unidade incendiada, com risco sanitário e estrutural para todo o condomínio. Assim, não há fundamento para a revogação da tutela de urgência concedida.

Diante do exposto, voto no sentido de **CONHECER** e **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
35
Carimbado Eletronicamente

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

ANTONIO DA ROCHA LOURENÇO NETO

Desembargador Relator

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ