



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

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0056990-98.2026.8.19.0000

AGRAVANTE: CONDOMÍNIO ATLANTICO BAIT

AGRAVADO: GAFISA S/A

RELATOR: DES. EDUARDO DE AZEVEDO PAIVA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. TUTELA DE URGÊNCIA PARA REALIZAÇÃO DE REPAROS. LAUDO TÉCNICO UNILATERAL. CONTROVÉRSIA SOBRE ORIGEM, NEXO CAUSAL E RESPONSABILIDADE PELOS DEFEITOS. NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DO ART. 300, DO CPC. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

I. Caso em exame.

1. Ação de obrigação de fazer cumulada com indenizatória ajuizada por condomínio em face de construtora, com pedido de tutela de urgência para compelir a ré à execução de reparos em alegados vícios construtivos apontados em laudo técnico particular, notificações extrajudiciais e registros de chamados.
2. O juízo de origem indeferiu a tutela antecipada, por entender ausentes, naquele momento processual, os requisitos do art. 300, do CPC, diante da necessidade de regular instrução probatória e de cognição mais aprofundada acerca das anomalias descritas.
3. Agravo de instrumento interposto pelo condomínio, sustentando a presença da probabilidade do direito e do perigo de dano. Alega risco de agravamento das irregularidades e comprometimento da segurança dos usuários. Requer a realização integral dos reparos indicados no laudo técnico ou, subsidiariamente, a execução imediata das intervenções relativas a infiltrações, instalações elétricas, impermeabilização e drenagem.

II. Questão em discussão.

4. Há duas questões em discussão: a) saber se o laudo técnico unilateral e os demais documentos apresentados demonstram, em cognição sumária, a probabilidade do direito para compelir a construtora à execução imediata dos reparos postulados; e b) saber se está caracterizado perigo de dano concreto apto a justificar a



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

concessão da tutela recursal, inclusive quanto ao pedido subsidiário de reparos em anomalias apontadas como mais graves.

III. Razões de decidir.

5. A concessão da tutela de urgência exige a presença cumulativa da probabilidade do direito e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, nos termos do art. 300 do CPC.

6. O laudo apresentado pelo agravante foi produzido por profissional por ele contratado. Esse documento constitui elemento inicial de convicção, mas não basta, por si só, para definir a origem das anomalias, o nexos causal, a responsabilidade da construtora, a extensão dos reparos e a eventual influência de fatores externos, de uso, de manutenção ou de intervenções posteriores.

7. O pedido envolve múltiplas intervenções em sistemas construtivos, instalações elétricas, drenagem, impermeabilização, equipamentos, áreas técnicas e acabamento. A imposição imediata de obrigação material ampla, com base em prova unilateral, compromete o contraditório e recomenda a prévia produção de prova técnica imparcial.

8. A urgência alegada não foi objetivamente individualizada em relação a cada intervenção pretendida. A indicação genérica de possível agravamento ou de risco à segurança não autoriza estender, de forma indistinta, a tutela provisória a todas as anomalias descritas no laudo particular.

9. As obras postuladas possuem potencial de irreversibilidade material e podem alterar o estado físico do empreendimento, com prejuízo à futura perícia judicial. A decisão de origem preserva o contraditório, a prova técnica e a proporcionalidade da intervenção judicial. Incide a Súmula nº 59 do TJRJ, pois a decisão agravada não é teratológica, nem contrária à lei ou à evidente prova dos autos.

IV. Dispositivo.

10. Desprovimento do recurso.

DECISÃO MONOCRÁTICA

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de tutela recursal, interposto por CONDOMÍNIO ATLÂNTICO BAIT contra parte da decisão proferida pelo juízo da 1ª Vara Cível da Regional de Bangu da Comarca da Capital, nos



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

autos da ação de obrigação de fazer cumulada com indenizatória nº 0970740-76.2025.8.19.0001, ajuizada em face de GAFISA S/A.

Eis o comando vergastado:

"2. Presentes os requisitos legais previstos no artigo 300 do Novo Código de Processo Civil, poderá o Juiz conceder, total ou parcialmente os efeitos da tutela antecipada, desde que exista probabilidade do direito e perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Todavia, o pedido formulado em sede de antecipação de tutela necessita de cognição exauriente, sendo temerário, a princípio, o deferimento do requerimento pleiteado. Ante o exposto, INDEFIRO o pedido de antecipação dos efeitos da tutela, uma vez que a apreciação do mesmo depende de regular instrução e cognição exauriente da causa, não estando presentes, por ora, os requisitos legais do art. 300 do Código de Processo Civil, consoante fundamentação acima exposta."

O agravante sustenta que o empreendimento apresenta diversos vícios construtivos, como infiltrações, falhas de impermeabilização e drenagem, inadequações em instalações elétricas, problemas de acessibilidade, fissuras, defeitos de acabamento e deficiências em equipamentos e áreas comuns.

Afirma que a existência das anomalias estaria demonstrada por laudo de vistoria elaborado por engenheiro civil habilitado, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica, bem como por notificações extrajudiciais e registros de chamados dirigidos à construtora.

Defende a presença da probabilidade do direito e do perigo de dano, ao argumento de que a permanência das irregularidades poderia agravar os danos e comprometer a segurança dos usuários do condomínio. Alega, ainda, que a necessidade de instrução probatória não impediria a concessão da tutela em cognição sumária.



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

Requer a concessão da tutela de urgência para compelir a agravada a promover a execução integral dos reparos descritos no laudo técnico, bem como para solucionar as pendências registradas nos chamados que instruem a demanda, sob pena de multa diária.

Subsidiariamente, requer a determinação imediata dos reparos relacionados às anomalias que apresentem risco à segurança ou possibilidade de agravamento, especialmente infiltrações, instalações elétricas, impermeabilização e drenagem.

É o relatório. Decido.

Conheço do recurso porque presentes os pressupostos de admissibilidade.

A controvérsia recursal limita-se a verificar se, neste momento processual, estão presentes os requisitos do art. 300, do Código de Processo Civil, para a concessão da tutela de urgência destinada a compelir a agravada à realização dos reparos apontados pelo agravante.

A tutela de urgência exige a presença concomitante da probabilidade do direito e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, além de não poder ser concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

No caso concreto, o juízo de origem concluiu que a pretensão de impor à construtora a execução integral dos reparos indicados no laudo dependia de regular instrução probatória.



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

O agravante apresentou laudo elaborado por profissional por ele contratado. Embora o documento possa constituir elemento inicial de convicção, sua existência não resolve, por si só, questões controvertidas essenciais, como a origem de cada anomalia, o nexo causal, a responsabilidade da construtora, a extensão dos reparos e a eventual influência de manutenção, uso, intervenções posteriores ou fatores externos.

A controvérsia não se limita à constatação visual de problemas. O pedido envolve a execução de múltiplas intervenções em sistemas construtivos, instalações elétricas, drenagem, impermeabilização, equipamentos, áreas técnicas e elementos de acabamento. A definição da causa e da solução adequada demanda conhecimento técnico e contraditório efetivo.

A prova apresentada pelo condomínio recorrente não é desconsiderada. Entretanto, neste momento processual, ela não basta para autorizar a imposição imediata de obrigação material extensa e potencialmente irreversível sem a observância do contraditório.

Essa compreensão não implica exigir cognição exauriente para toda e qualquer tutela provisória. Significa apenas que, diante da amplitude da obrigação postulada e da diversidade das anomalias descritas, a prova apresentada não permite, com segurança suficiente, determinar que a construtora execute imediatamente todos os reparos, sob pena de multa.

A jurisprudência deste Tribunal tem mantido o indeferimento da tutela quando o pedido de reparos se apoia em laudo unilateral ou provisório e há controvérsia sobre a origem dos defeitos, reconhecendo a necessidade de dilação probatória e de perícia imparcial:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ALEGAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS OCULTO EM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. DECISÃO QUE INDEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA. RECURSO DO AUTOR. DESPROVIMENTO. I. CASO EM EXAME 1. Agravado de Instrumento objetivando reforma da decisão que indeferiu o pedido



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

tutela de urgência para determinar à construtora ré que proceda à realização de reparos e adequações indicadas em Laudo Pericial Provisório apresentado pelo condomínio demandante. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em saber se estão presentes os requisitos para concessão da tutela de urgência. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Concessão da tutela de urgência que depende da demonstração da probabilidade do direito, perigo de dano ou resultado útil do processo. 4. Condomínio autor que sustenta a existência de vícios construtivos no empreendimento imobiliário entregue pela construtora ré, pretendendo o deferimento de tutela de urgência para determinar à demandada que proceda aos reparos indicados em Laudo pericial Provisório, que considera emergenciais. 5. O empreendimento imobiliário foi entregue em fevereiro de 2020, com habite-se expedido em 10/01/2020, não sendo cabível a concessão de tutela de urgência que objetiva a correção de vícios construtivos com fundamento em Laudo Pericial produzido unilateralmente. 5. A realização de obras às expensas da parte contrária resultaria na irreversibilidade da medida, razão pela qual se mostra prudente permitir o exercício do contraditório. Necessidade de dilação probatória. 6. Conjunto probatório insuficiente para demonstrar a verossimilhança das alegações, em cognição sumária. 7. Decisão que não merece reforma. IV. DISPOSITIVO E TESE 11. Recurso conhecido e desprovido. Teses de Julgamento: Indeferimento ou concessão da antecipação de tutela que somente se reforma se teratológica, contrária à Lei ou à evidente prova dos autos. _____ Dispositivo relevante citado: CPC, art. 300. Jurisprudência relevante citada: Súmula nº 59 do TJRJ.(TJ-RJ - AGRAVO DE INSTRUMENTO: 01056352820248190000, Relator: Des(a). JEAN ALBERT DE SOUZA SAADI, Data de Julgamento: 26/05/2025, SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 3ª CÂMARA CÍVEL), Data de Publicação: 04/06/2025)

No mesmo sentido, já se decidiu que a existência de laudo técnico produzido por profissional contratado pela parte não demonstra, por si só, a probabilidade inequívoca do direito quando a origem dos vícios permanece controvertida e a medida pretendida pode produzir efeitos irreversíveis:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/ INDENIZAÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEL. INDEFERIMENTO DE TUTELA DE URGÊNCIA. DESPROVIMENTO DO RECURSO. 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela de urgência em ação de obrigação de fazer cumulada com indenizatória, proposta para compelir os réus a realizarem reparos em imóvel adquirido com alegados vícios construtivos. 2. O pedido liminar foi embasado em laudo técnico elaborado por profissional contratado pelo autor, o qual apontaria a necessidade de reformas urgentes para correção de problemas estruturais no imóvel. 3. A questão em discussão consiste em saber se



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

estão presentes os requisitos legais para concessão da tutela provisória de urgência, nos termos do art. 300, do CPC, diante da controvérsia quanto à origem dos vícios alegados. 4. A concessão da tutela de urgência pressupõe demonstração da probabilidade do direito e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. 5. Existência de controvérsia sobre a origem dos defeitos relatados, sendo necessária a produção de prova pericial imparcial. Ademais, a urgência não se mostra suficientemente comprovada para autorizar medida de natureza irreversível. 6. Ausência de demonstração inequívoca da probabilidade do direito. Necessidade de instrução probatória. 7. Aplicação da Súmula nº 59, deste E. TJRJ, que veda a reforma da decisão sobre tutela de urgência salvo em hipóteses excepcionais (teratologia, violação à lei ou à prova dos autos), não verificadas no caso concreto. 8. Recurso desprovido.(TJ-RJ - AGRAVO DE INSTRUMENTO: 00135906820258190000, Relator: Des(a). HELDA LIMA MEIRELES, Data de Julgamento: 19/05/2025, SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 3ª CÂMARA CÍVEL), Data de Publicação: 28/05/2025)

O agravante sustenta que infiltrações, falhas elétricas, problemas de drenagem e impermeabilização poderiam gerar agravamento dos danos e risco à segurança.

Essas alegações merecem atenção na instrução do processo, porque envolvem questões potencialmente relevantes para a segurança e o funcionamento do empreendimento. Contudo, para a concessão da tutela recursal, não basta a indicação genérica de que determinados vícios podem se agravar.

É necessário demonstrar, em relação a cada intervenção pretendida, a urgência concreta, a extensão do risco e a impossibilidade de aguardar a manifestação da parte contrária ou a realização de perícia judicial.

No caso, o pedido formulado é de execução de reparos descritos no laudo juntado pelo agravante, que inclui itens de naturezas diversas. A ausência de delimitação objetiva impede concluir que todas as providências possuem caráter emergencial.



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

Assim, ainda que alguns itens possam futuramente justificar providência urgente, essa conclusão não pode ser estendida indistintamente a todas as anomalias relacionadas no documento particular.

A tutela pretendida envolve obras físicas no empreendimento. Uma vez executadas, algumas intervenções poderão não ser desfeitas sem novos custos, demolições ou alterações na própria estrutura e nos sistemas do edifício.

A possibilidade de futura conversão em perdas e danos não torna automaticamente reversível toda intervenção material. A reversibilidade deve ser examinada, considerando a natureza da obra, o custo, a possibilidade de desfazimento e os efeitos sobre a prova da causa dos defeitos.

Também deve ser ponderado o risco de que a realização antecipada de reparos altere o estado físico do imóvel e prejudique a perícia judicial, sobretudo quando ainda não está definida a origem de cada anomalia.

A decisão de origem, ao determinar a regular instrução antes de impor obrigação ampla de fazer, preservou o contraditório, a prova técnica e a proporcionalidade da intervenção judicial.

O agravante pretende, caso não seja deferida a execução integral dos reparos, que a agravada seja compelida imediatamente a adotar medidas corretivas relacionadas às anomalias que apresentem risco à segurança dos usuários ou possibilidade de agravamento pelo decurso do tempo, especialmente infiltrações, instalações elétricas, impermeabilização e drenagem.



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

A formulação subsidiária reduz o alcance material da pretensão, mas não supera, no caso concreto, as insuficiências probatórias que impedem a concessão da medida principal. Ainda permanece necessária a individualização técnica de cada anomalia, a identificação de sua causa, a definição da intervenção adequada e a demonstração objetiva da urgência correspondente.

Além disso, não se pode esquecer de que os requisitos previstos no art. 300, do CPC, são cumulativos. Portanto, ainda que se admitisse, em relação a determinadas medidas, a demonstração suficiente do perigo de dano ou do risco de agravamento, isso não dispensaria o agravante de demonstrar a responsabilidade da ré pelos vícios apontados.

No estágio atual, a documentação apresentada não permite concluir, com segurança suficiente para a antecipação da tutela, que as anomalias decorrem de falhas imputáveis à construtora, permanecendo controvertidos o nexos causal, a origem dos problemas e a extensão da responsabilidade da agravada.

A decisão agravada, portanto, mostra-se prudente e adequada, ao concluir que a pretensão de impor à construtora a execução dos reparos indicados pelo agravante depende de regular instrução probatória.

Essa conclusão não se mostra teratológica e encontra-se em consonância com a lei e com os elementos probatório disponíveis, aplicável, por conseguinte, o enunciado nº 59 deste Tribunal.



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

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso**, com fulcro no art. 932, IV, "a", do CPC, mantendo a decisão agravada por seus próprios fundamentos.

Rio de Janeiro, data da assinatura digital.

DES. EDUARDO DE AZEVEDO PAIVA
RELATOR