



ESTADO DE GOIÁS - PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CIDADE OCIDENTAL

Cidade Ocidental - 1ª Vara Cível, Família e Sucessões, Infância e Juventude

DECISÃO

Processo n. 5009907.80.2020.8.09.0164

Parte requerente: **Glicia Rodrigues da Silva**

Parte requerida: **Conjunto Residencial Morada das Garças**

Trata-se de **Ação Declaratória de Inexistência de Débito c/c Obrigação de Fazer c/c Pedido de Tutela de Urgência c/c Indenização por Danos Morais** proposta por **Glicia Rodrigues da Silva** em desfavor de **Conjunto Residencial Morada das Garças**, todos devidamente qualificados nos autos.

Narra a inicial que, aos 14/02/2017, a demandante adquiriu o imóvel urbano consistente no Lote 137, Quadra 22, Loteamento Condomínio Residencial Morada das Garças, nesta cidade, tendo, no mês seguinte à compra, iniciado a construção de sua residência no referido imóvel.

Ressalta que, ainda no início das obras, foi procurada pelo síndico do referido condomínio, oportunidade em que lhe foi solicitada a instalação de uma caixa coletora de água na frente de seu imóvel (área comum), a fim de viabilizar o escoamento das águas pluviais.

Pontua que, encerrada a fase preliminar da obra, especificamente no dia 03/11/2018, foi surpreendida com o alagamento de sua residência devido uma forte chuva. Procurado, o síndico do condomínio se limitou a informar "que isso seria um problema da prefeitura e que a requerente poderia se tranquilizar" - sic, o que culminou na sua mudança para o imóvel aos 10/11/2018.

Todavia, com a chegada do período chuvoso, a requerente se defrontou com inúmeros problemas ocasionados pela inundação de sua residência, tendo em conta que a água das chuvas, além de "invadir toda garagem, alcançava o interior de sua residência, ocasionando, inclusive, o dissabor de ter que retirar a água todas vezes que chovia, de estar sob iminência de amolecimento e queda da estrutura do imóvel, de mofo nas instalações, impossibilitando a pintura do imóvel e de doença infectocontagiosa pelo contato direto com a água" - sic. Contatado, o síndico nada fez para resolução do problema, mesmo após a notificação expedida pelos fiscais de Vigilância Ambiental e de Posturas/Ambiente deste município.

Diante da inércia, no dia 09/04/2019, a autora registrou perante o Ministério Público local a reclamação n. 201900196395, a fim de impulsionar a resolução de seu problema. Afirma que, desde então, "passou a se ver perseguida no condomínio pelo síndico, qual, por diversas vezes, dissera que a sua reclamação junto ao Ministério Público só complicara as coisas e que esta deveria suportar com as penalidades vindouras (pagamento das eventuais multas)" - sic, multas estas, que a autora foi notificada para pagamento nos dias 08 e 27/11/2019.

À vista de tais considerações, requer a concessão de medida de urgência, a fim de que seja determinado à parte ré que realize uma obra emergencial, ainda que paliativa, até a contratação da empresa que efetuará a manutenção definitiva de drenagem das águas pluviais, para evitar o alagamento do imóvel da requente, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a ser

convertida em favor da demandante, bem assim, que suspenda todos e quaisquer atos que visem impedir obras no imóvel da requerente e atribua-lhe multas, bem como a obrigue a desfazer as instalações da boca de lobo, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais).

Formulou pedido de parcelamento das custas processuais.

O valor da causa adequa-se à legislação processual.

A parte encontra-se devidamente representada, conforme instrumento de mandato que acompanha a inicial.

Os autos vieram-me conclusos.

É o relatório. DECIDO.

RECEBO a petição inicial, pois atende aos artigos 319 e 320 do Código de Processo Civil.

Com o fito de evitar eventual prejuízo ao direito constitucional de acesso ao Judiciário – artigo 5º, incisos XXXV e LV, da Constituição Federal –, CONCEDO o parcelamento das despesas processuais, em observância ao artigo 98, §6º, do Código de Processo Civil.

À vista do exposto, INTIME-SE a parte autora para, no prazo de 15 (quinze) dias, recolher a parcela 01/05 referente às custas iniciais e de locomoção do Oficial de Justiça e/ou despesas postais, sob pena de extinção.

Como cediço, a tutela de urgência objetiva resguardar o bem ou direito contra a ação do tempo e a consequente ineficácia da prestação jurisdicional, tanto assim que a medida é marcada pela provisoriedade e pela cláusula *rebus sic stantibus*, podendo ser revista a qualquer tempo sem perigo de irreversibilidade.

Conforme disposto no artigo 300 do Código de Processo Civil, para a concessão da tutela de urgência, deve o autor comprovar a probabilidade do direito (*fumus boni iuris*) e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (*periculum in mora*):

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

§ 1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

Nesse sentido, verifica-se que o legislador condicionou a antecipação da tutela à existência de evidências da probabilidade do direito, bem como do perigo de dano, com a observância de que tal medida não poderá ser concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

O fumus boni iuris repousa no fato de que, conquanto receba o prédio inferior o fluxo natural das águas pluviais, ante o fato de o condomínio estar situado em área de declive, de modo que as águas pluviais captadas são conduzidas por força da gravidade dos locais mais elevados para os mais baixos, não pode ser o proprietário do imóvel inferior obrigado a tolerar, às suas expensas, a realização de obras de instalação de tubulações volvidas à captação e escoamento das águas pluviais acumuladas na área comum do condomínio.

Ademais, é dever do condomínio manter o edifício em condições adequadas de escoamento de águas, pondo fim às infiltrações causadas por defeitos estruturais e de manutenção. A lei autoriza, inclusive, em caso de inércia do síndico, que qualquer condômino realize as reparações necessárias (CC, art. 1.341, §2º).

In casu, os documentos coligidos aos autos demonstram, de forma inconteste, que a autora, em razão do fato de o condomínio, por não cuidar da manutenção do edifício e não instalar sistema adequado de captação e drenagem de águas pluviais, sofre rotineiramente com a inundação de seu imóvel e todos os prejuízos daí decorrentes.

Quanto ao periculum in mora, é de se observar que a demandante, desde o início das obras para construção de sua residência, enfrenta problemas decorrentes do não escoamento adequado das águas pluviais, problemas estes, que se intensificam com a chegada do período chuvoso, sendo inadmissível que aquela continue suportando tais prejuízos até resolução final da controvérsia.

Por outro lado, não se verifica a presença do perigo de irreversibilidade do provimento, inclusive porque esta decisão pode a qualquer tempo ser revogada.

Ante o exposto, **DEFIRO** o pedido de tutela de urgência e **DETERMINO** que a parte requerida, no prazo de até 30 (trinta) dias, realize obra em caráter emergencial, ainda que paliativa, até a contratação da empresa que efetuará a manutenção definitiva de drenagem das águas pluviais do Condomínio Residencial Morada das Garças, a fim de se evitar o alagamento do imóvel da requerente, bem assim, suspenda todo e qualquer ato que tenha por objeto impedir a realização de obras no imóvel da requerente e atribua-lhe multas, bem como a obrigue a desfazer as instalações da caixa coletora de água (boca de lobo) instalada nas proximidades de seu imóvel, com aplicação de multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais), em caso de descumprimento, a contar da intimação da presente decisão, limitada a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

INTIME-SE a parte requerida para o cumprimento da liminar.

DESIGNO audiência de conciliação/mediação na sala própria do Centro Judiciário de Soluções de Conflito e Cidadania – CEJUSCC, situada no fórum local, devendo obrigatoriamente participar da audiência conciliador ou mediador deste Juízo (CPC, artigo 334, §1º). **PROCEDA-SE** à marcação da referida audiência, conforme disponibilidade da pauta.

CITE-SE e **INTIME-SE** a parte requerida, mediante carta com aviso de recebimento e mão própria (AR/MP), ou via mandado nas hipóteses dos incisos do artigo 247 do Código de Processo Civil e/ou se infrutífera a diligência anterior, expedindo-se Carta Precatória a ser remetida via Malote Digital, caso necessidade haja, para comparecimento obrigatório à audiência de conciliação/mediação, observando-se o que segue: **a)** se não houver autocomposição, o prazo para contestação será de 15 (quinze) dias (CPC, artigo 335, *caput*) e terá início a partir da audiência ou, se for o caso, da última sessão de conciliação (CPC, artigo 335, inciso I); **b)** a citação deverá ocorrer com antecedência mínima de 20 (vinte) dias da data designada para a audiência (CPC, artigo 334, *caput*); **c)** a parte requerida pode manifestar desinteresse em conciliar até 10 (dez) dias antes da data designada para a audiência de conciliação; **d)** o comparecimento, acompanhado de advogado ou defensor público, é obrigatório (CPC, artigo 334, §9º); **e)** a ausência injustificada caracteriza ato atentatório à dignidade da justiça a ser sancionado com multa de até 02% (dois por cento) da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa (CPC, artigo 334, §§ 8º e 9º), podendo as partes, no entanto,



constituir representantes, por meio de procuração específica, com poderes para negociar e transigir (CPC, artigo 334, §10).

Após, **INTIME-SE** a parte requerente da audiência de conciliação/mediação, na pessoa de seu advogado (CPC, artigo 334, §3º), salvo se estiver representada pela Defensoria Pública, caso em que a intimação deverá ser pessoal, para comparecimento obrigatório, advertindo-a de que o não comparecimento injustificado do autor ou do réu à audiência de conciliação é considerado ato atentatório à dignidade da justiça e será sancionado com multa de até 02% (dois por cento) da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa, revertida em favor da União ou do Estado (CPC, artigo 334, §8º).

Não obtida a conciliação e havendo contestação, caso sejam suscitadas quaisquer das matérias elencadas no artigo 337 do Código de Processo Civil, **INTIME-SE** a parte autora para, querendo, apresentar réplica à contestação (CPC, artigos 350 e 351), no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de preclusão.

Cite-se. Intimem-se. **Cumpra-se com urgência.**

Cidade Ocidental, 13 de janeiro de 2020.

ANDRÉ RODRIGUES NACAGAMI
JUIZ DE DIREITO
(assinado digitalmente)