



Número: **0804106-78.2018.8.14.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

Última distribuição : **23/05/2018**

Valor da causa: **R\$ 5.000,00**

Processo referência: **08130481820178140006**

Assuntos: **Indenização por Dano Material, Produto Impróprio**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
NEO - CONSTRUÇOES E INCORPORACOES LTDA. - EPP (AGRAVANTE)		PALOMA REGIS BRASIL (ADVOGADO) CINTIA DE SANTANA ANDRADE TEIXEIRA (ADVOGADO)	
CONDOMINIO NEO FIORI (AGRAVADO)		FERNANDO ALVES E SILVA (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
4841951	05/04/2021 14:51	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão
4706801	05/04/2021 14:51	<a href="#">Relatório</a>	Relatório
4706802	05/04/2021 14:51	<a href="#">Voto do Magistrado</a>	Voto
4706803	05/04/2021 14:51	<a href="#">Ementa</a>	Ementa



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

**AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) - 0804106-78.2018.8.14.0000**

AGRAVANTE: NEO - CONSTRUÇOES E INCORPORACOES LTDA. - EPP

AGRAVADO: CONDOMINIO NEO FIORI

**RELATOR(A):** Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

### EMENTA

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C TUTELA ANTECIPADA INAUDITA ALTERA PARTE. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COM POÇO ARTESIANO. TUTELA DEFERIDA PARA DETERMINAR À RÉ QUE CONSTRUÍSSE, NO PRAZO DE 45 DIAS, UMA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ÁGUA, A FIM DE OFERTAR À PARTE AUTORA ÁGUA POTÁVEL, SOB PENA DE MULTA DIÁRIA. TESE RECURSAL DE INEXISTÊNCIA DE PROVA DE DEFEITO NO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA DO CONDOMÍNIO. HABITE-SE DA SESAN. ÁGUA ADVINDA DE POÇO. ALEGAÇÃO DE FALTA DE MANUTENÇÃO REGULAR PELO CONDOMÍNIO. INSUBSISTÊNCIA. VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES, PROBABILIDADE DO DIREITO E PERIGO DE DANO. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. SERVIÇO ESSENCIAL. TUTELA DO CONSUMIDOR. DIREITO INDIVIDUAL HOMOGÊNEO. ÁGUA FORA DOS PADRÕES DE POTABILIDADE. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA (CDC, ART. 6º, VIII). AUSÊNCIA DE PROVA DA FALTA DE MANUTENÇÃO ADEQUADA POR PARTE DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. UNANIMIDADE.**

### RELATÓRIO



## 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº. 0804106-78.2018.814.0000.**

**COMARCA DE ANANINDEUA - PA (01ª VARA CÍVEL).**

**AGRAVANTE: NEO – CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. – EPP.**

**ADVOGADO: PALOMA REGIS BRASIL (OAB/PA n. 15642).**

**AGRAVADO: CONDOMÍNIO NEO FIORI.**

**ADVOGADO: FERNANDO ALVES E SILVA (OAB/PA N. 21.455)**

**RELATORA: Desª. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO.**

### RELATÓRIO

*Vistos etc.*

Trata-se de **Agravo de Instrumento** com pedido efeito suspensivo interposto por **NEO – CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. – EPP.**, em face da decisão proferida nos autos de Ação de Obrigação de Fazer c/c Tutela Antecipada *inaudita altera parte* (Proc. nº 0813048-18.2017.8.14.0006), em trâmite perante o MM. Juízo da 01ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Ananindeua, proposta por **CONDOMÍNIO NEO FIORI**, que deferiu a tutela provisória de urgência para determinar à Requerida ora agravante que construísse, no prazo de 45 dias, uma estação de tratamento de água (ETA), a fim de ofertar à parte autora água potável dentro dos padrões fornecidos pelo Ministério da Saúde nas portarias mencionadas na peça de ingresso, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, até o limite de R\$ 500.000,00.

Em suas razões (ID n.º 648763), pugna a construtora agravante pela reforma da decisão por *error in iudicando*.

Argumenta, em suma, que não há provas idôneas de que haja defeito no sistema de abastecimento de água, havendo “HABITE-SE” expedido pela SESAN que atesta, juntamente com laudos técnicos, a qualidade da água advinda do poço do empreendimento como adequada ao consumo humano. Ademais, menciona que após



receber algumas reclamações originadas de condôminos, entrou espontaneamente em contato com os responsáveis pelo condomínio buscando uma solução para o problema, tendo em vista que a manutenção do sistema de água passou a ser de responsabilidade do condomínio a partir da efetiva entrega do empreendimento, conforme Manual do Síndico.

Narra que apesar da dificuldade de comunicação com os responsáveis pelo condomínio, entrou em contato com a empresa que executou a perfuração do poço, obtendo a informação de que o ocorrido teria provável relação com o lençol freático da região, o qual conteria ferro em excesso. Ademais, identificou que a limpeza dos reservatórios não vinha ocorrendo com a frequência necessária, tendo em vista a falta de comprovante de manutenção regular, tendo contratado a empresa HIDROTEC em julho/2017 para executar a instalação de um sistema de tratamento de água no condomínio.

Menciona que após a execução do serviço, foram realizados novos teste de qualidade da água ofertada aos condôminos, finalizando com a emissão de laudo técnico atestando a normalidade. Contudo, o condomínio teria se recusado, de forma infundada, a receber o sistema de tratamento de água, impossibilitando a cientificação da necessidade de manutenção e limpeza. Assim, afirma que os laudos e informações obtidas pelos responsáveis pelo condomínio foram escamoteadas da construtora, a qual sempre se disponibilizou a resolver o problema de forma amigável.

Alega que já promoveu a regularização do fornecimento de água para o condomínio NEO FIORI de forma espontânea, observando os padrões de qualidade estabelecidos pelo Ministério da Saúde, conforme se verifica nos laudos em anexo, tendo o agravado induzido o juízo singular a erro.

Giza que o sistema de tratamento de água instalado no condomínio é eficaz e funcional, além de sua instalação ter tido um alto custo para a construtora, não se tratando de mera instalação de filtro na saída dos reservatórios de água.

Defende que o sistema de tratamento de água só não se encontra em pleno funcionamento, por não estar a Agravada promovendo a manutenção que o sistema necessita, inclusive sem a utilização de produto específico para limpeza dos reservatórios, indicado pela Agravante por ocasião da entrega do sistema de tratamento de água do condomínio, na tentativa de auferir vantagem indevida, tendo que conseqüentemente a Agravante dispensar valores com a construção de uma ETA (Estação de Tratamento de Água) desnecessária ao fornecimento de água de



qualidade, o que agravaria mais sua situação financeira já bem complexa, em razão das dificuldades no mercado imobiliário o que é de conhecimento amplo e geral.

Obtempera que a decisão agravada impõe obrigação inexecutável, visto que é impossível construir uma ETA em um prazo tão exíguo já que demanda de projeto arquitetônico, aprovação deste projeto nos órgãos competentes, contratação da empresa e somente o prazo para a construção efetiva apresentado pelas empresas excede bastante ao concedido pelo juízo para a conclusão e entrega da Estação de Tratamento de Água (ETA).

Aponta a imprestabilidade do laudo posterior apresentado pela administração do condomínio e desconhecido da construtora agravante até o ajuizamento da ação e posterior emenda à exordial, ressaltando a desídia do agravado em promover a manutenção do sistema já instalado.

Defende a irreversibilidade do provimento jurisdicional, como óbice à concessão da tutela antecipada, ressaltando que a prevalecer a decisão agravada, há risco de lesão grave e de difícil reparação.

Requer a atribuição do efeito suspensivo, e, ao final, o provimento do agravo.

O recurso foi instruído pelos documentos de fls. 14/33 e 47/153 – pdf.

Distribuídos os autos eletrônicos por sorteio, coube-me a relatoria, ocasião em que recebi o recurso e indeferi o pedido de efeito suspensivo (ID n.º 747478).

Em contrarrazões (ID n. 796405), pugnou-se pelo desprovimento do recurso.

Tentada a conciliação, decorreu o prazo sem manifestação das partes.

Vieram conclusos.

**É o relatório.**

Passo a proferir voto.

**VOTO**



## VOTO

**A EXMA. DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO (RELATORA):**

**Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão interlocutória que deferiu a tutela provisória de urgência para determinar à Requerida ora agravante que construísse, no prazo de 45 dias, uma estação de tratamento de água, a fim de ofertar à parte autora água potável dentro dos padrões fornecidos pelo Ministério da Saúde nas portarias mencionadas na praça de ingresso, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, até o limite de R\$ 500.000,00.

### **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

No caso dos autos, estou a manter integralmente a decisão que indeferiu o pedido de efeito suspensivo, a qual, por seus próprios fundamentos, foi pontual e detalhada, prevalecendo nesta sede de juízo de cognição exauriente.

Por oportuno, transcrevo aqueles fundamentos, *in verbis*:

“(…)

No caso concreto, sem adentrar no mérito da questão, entendo não ser possível a concessão de efeito suspensivo, pois a despeito do alegado risco de dano irreparável ou de difícil reparação à ora agravante com a manutenção da decisão recorrida, não vislumbro a probabilidade de provimento do recurso.

Em análise perfunctória, a despeito da argumentação da construtora agravante, tenho que agiu bem o juízo singular ao determinar a tutela específica de obrigação de fazer no caso concreto, motivo pelo qual adiro ao entendimento exposto na bem fundamentada decisão agravada, diante da demonstração da verossimilhança das alegações.

O fornecimento de água é serviço essencial, merecendo particular atenção quando se apuram vícios de construção à luz do microsistema consumerista. Assim, se não obstante a boa-vontade indicada pela agravante em solucionar o problema, as medidas adotadas não se revelaram inteiramente eficazes, ao ponto conduzir à judicialização da questão, viável o deferimento, ad cautelam, de medida inibitória positiva (CPC, art. 497) para tutelar direito individual homogêneo.



As provas anexadas à exordial demonstram que a água analisada se mostrou fora dos padrões de potabilidade. Por outro lado, inexitem, à luz da inversão do ônus da prova (CDC, art. 6º, VIII), provas da falta de manutenção por parte da administração do condomínio.

De mais a mais, é possível falar-se em *periculum in mora* inverso, em relação aos condôminos, diante da indispensabilidade do bem em testilha, não havendo que se falar em perigo de irreversibilidade do provimento jurisdicional (CPC, art. 300, § 3º). Em outras palavras não houve tolhimento de algum direito de maneira irreversível. Convém registrar que não há pedido recursal subsidiário, o que, consoante o princípio da congruência, impede o magistrado de extrapolar os pleitos do recorrente, eis que os pedidos são interpretados restritivamente (CPC, art. 293).

Portanto, a priori, resta afastada a concessão do efeito suspensivo pleiteada, sendo viável aguardar a manifestação da parte adversa para melhor análise da questão, lembrando que se trata de decisão precária, a qual pode ser modificada a qualquer tempo.

Ante o exposto, em juízo de cognição sumária, não vislumbro presentes os requisitos autorizadores, razão pela qual indefiro o pedido de efeito suspensivo pleiteado, na forma do art. 1.019, I do NCPC. (...)"

Agrega-se à fundamentação supra, no mérito recursal, que o STJ já assentou a possibilidade de cominação de *astreintes* em obrigação de fazer, contanto que haja a intimação pessoal do devedor.

Nesse sentido:

**Súmula 410/STJ: "A prévia intimação pessoal do devedor constitui condição necessária para a cobrança de multa pelo descumprimento de obrigação de fazer ou não fazer".**

Ademais, de fato, o agravante não logrou demonstrar que a baixa qualidade e potabilidade da água decorreria da falta de manutenção adequada pela administração do condomínio. Por outro lado, há robusta prova documental que confere verossimilhança ao direito alegado pelo autor/agravado.

Outrossim, se a agravante declara que entrou em contato com a empresa que executou a perfuração do poço, obtendo a informação de que o ocorrido teria provável relação com o lençol freático da região, com características peculiares, evidenciado



alta concentração de ferro, turbidez e cor aparente, isso denota possível ausência de estudo prévio de análise da água que viria a ser fornecida pelos moradores do condomínio residencial, de molde a aferir a sua viabilidade técnica.

Em sentido similar:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - PROVAS TESTEMUNHAL E PERICIAL DESNECESSÁRIAS - INDEFERIMENTO - PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA - NÃO CABIMENTO - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO - POÇO ARTESIANO - PREVISÃO NO MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO MEMORIAL DESCRITIVO - VINCULAÇÃO AO CONTRATO - AUSÊNCIA DE ESTUDO PRÉVIO - INVIABILIDADE TÉCNICA PARA A INSTALAÇÃO - VAZÃO INSUFICIENTE DE ÁGUA - PROPAGANDA ENGANOSA - DANOS MORAL E MATERIAL - COMPROVAÇÃO - DESVALORIZAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS - AUSÊNCIA DE PROVA - MULTA - AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - FIXAÇÃO - BASE DE CÁLCULO - VALOR DA CONDENAÇÃO

- Como sabido, conforme art. 370 do CPC/15, ao julgador incumbe indeferir, mesmo de ofício, a produção de prova que não seja útil ao deslinde do feito.
- Não há nulidade do processo ou da sentença, ao fundamento de que houve cerceamento de defesa, se foi observado o devido processo legal e, ainda, se há provas nos autos suficientes para a formação do convencimento do julgador.
- O memorial descritivo de um condomínio em edificações é parte integrante e complementar do contrato de promessa de compra e venda e vincula as partes.
- Configura-se propaganda enganosa a divulgação de material publicitário contendo a informação de que um poço artesiano seria instalado no condomínio edifício para fornecimento de água para utilização nas áreas comuns e jardins, quando não poderia ser garantida a sua instalação devido à ausência de estudo prévio e de perfuração da área para aferir a sua viabilidade técnica, pois levou o consumidor a erro.
- A propaganda enganosa é um ato ilícito e causa dano moral ao consumidor, por ter sido ludibriado pela falsa informação contida no material publicitário e no contrato.
- O dano moral é agravado pela constante falta de água no Condomínio devido à manutenção do projeto hidráulico que é insuficiente para atender à demanda por água potável, que é essencial à vida e à dignidade humana.
- É devida tão somente a reparação do dano material resultante da despesa referente ao consumo de água nas áreas comuns e nos jardins do empreendimento edificado pela parte ré, que não foi suprida pela não instalação do poço artesiano.
- Segundo o §2º do art.85 do CPC/15, os honorários deverão ser arbitrados entre o mínimo de 10% e o máximo de 20% do valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível





mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, exceto quando este for muito baixo ou, ainda, nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico.

- Quando houver condenação e esta não for irrisória, cabe fixar os honorários tomando-se ela por base, mas não no percentual máximo previsto na lei, uma vez que não se está a cuidar de causa de maior complexidade. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.12.098409-1/001, Relator(a): Des.(a) Evandro Lopes da Costa Teixeira , 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 14/06/2018, publicação da súmula em 26/06/2018)

Portanto, ausente o alegado perigo de irreversibilidade do provimento jurisdicional, é de ser mantida a decisão agravada.

**Ante o exposto, conheço e nego provimento ao presente recurso.**

**É como voto.**

Belém - PA, 16 de março de 2021.

**Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

Relatora

Belém, 05/04/2021



## 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº. 0804106-78.2018.814.0000.**

**COMARCA DE ANANINDEUA - PA (01ª VARA CÍVEL).**

**AGRAVANTE: NEO – CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. – EPP.**

**ADVOGADO: PALOMA REGIS BRASIL (OAB/PA n. 15642).**

**AGRAVADO: CONDOMÍNIO NEO FIORI.**

**ADVOGADO: FERNANDO ALVES E SILVA (OAB/PA N. 21.455)**

**RELATORA: Desª. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO.**

### RELATÓRIO

*Vistos etc.*

Trata-se de **Agravo de Instrumento** com pedido efeito suspensivo interposto por **NEO – CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. – EPP.**, em face da decisão proferida nos autos de Ação de Obrigação de Fazer c/c Tutela Antecipada *inaudita altera parte* (Proc. nº 0813048-18.2017.8.14.0006), em trâmite perante o MM. Juízo da 01ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Ananindeua, proposta por **CONDOMÍNIO NEO FIORI**, que deferiu a tutela provisória de urgência para determinar à Requerida ora agravante que construísse, no prazo de 45 dias, uma estação de tratamento de água (ETA), a fim de ofertar à parte autora água potável dentro dos padrões fornecidos pelo Ministério da Saúde nas portarias mencionadas na peça de ingresso, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, até o limite de R\$ 500.000,00.

Em suas razões (ID n.º 648763), pugna a construtora agravante pela reforma da decisão por *error in iudicando*.

Argumenta, em suma, que não há provas idôneas de que haja defeito no sistema de abastecimento de água, havendo “HABITE-SE” expedido pela SESAN que atesta, juntamente com laudos técnicos, a qualidade da água advinda do poço do empreendimento como adequada ao consumo humano. Ademais, menciona que após



receber algumas reclamações originadas de condôminos, entrou espontaneamente em contato com os responsáveis pelo condomínio buscando uma solução para o problema, tendo em vista que a manutenção do sistema de água passou a ser de responsabilidade do condomínio a partir da efetiva entrega do empreendimento, conforme Manual do Síndico.

Narra que apesar da dificuldade de comunicação com os responsáveis pelo condomínio, entrou em contato com a empresa que executou a perfuração do poço, obtendo a informação de que o ocorrido teria provável relação com o lençol freático da região, o qual conteria ferro em excesso. Ademais, identificou que a limpeza dos reservatórios não vinha ocorrendo com a frequência necessária, tendo em vista a falta de comprovante de manutenção regular, tendo contratado a empresa HIDROTEC em julho/2017 para executar a instalação de um sistema de tratamento de água no condomínio.

Menciona que após a execução do serviço, foram realizados novos teste de qualidade da água ofertada aos condôminos, finalizando com a emissão de laudo técnico atestando a normalidade. Contudo, o condomínio teria se recusado, de forma infundada, a receber o sistema de tratamento de água, impossibilitando a cientificação da necessidade de manutenção e limpeza. Assim, afirma que os laudos e informações obtidas pelos responsáveis pelo condomínio foram escamoteadas da construtora, a qual sempre se disponibilizou a resolver o problema de forma amigável.

Alega que já promoveu a regularização do fornecimento de água para o condomínio NEO FIORI de forma espontânea, observando os padrões de qualidade estabelecidos pelo Ministério da Saúde, conforme se verifica nos laudos em anexo, tendo o agravado induzido o juízo singular a erro.

Giza que o sistema de tratamento de água instalado no condomínio é eficaz e funcional, além de sua instalação ter tido um alto custo para a construtora, não se tratando de mera instalação de filtro na saída dos reservatórios de água.

Defende que o sistema de tratamento de água só não se encontra em pleno funcionamento, por não estar a Agravada promovendo a manutenção que o sistema necessita, inclusive sem a utilização de produto específico para limpeza dos reservatórios, indicado pela Agravante por ocasião da entrega do sistema de tratamento de água do condomínio, na tentativa de auferir vantagem indevida, tendo que conseqüentemente a Agravante dispensar valores com a construção de uma ETA (Estação de Tratamento de Água) desnecessária ao fornecimento de água de



qualidade, o que agravaria mais sua situação financeira já bem complexa, em razão das dificuldades no mercado imobiliário o que é de conhecimento amplo e geral.

Obtempera que a decisão agravada impõe obrigação inexecutável, visto que é impossível construir uma ETA em um prazo tão exíguo já que demanda de projeto arquitetônico, aprovação deste projeto nos órgãos competentes, contratação da empresa e somente o prazo para a construção efetiva apresentado pelas empresas excede bastante ao concedido pelo juízo para a conclusão e entrega da Estação de Tratamento de Água (ETA).

Aponta a imprestabilidade do laudo posterior apresentado pela administração do condomínio e desconhecido da construtora agravante até o ajuizamento da ação e posterior emenda à exordial, ressaltando a desídia do agravado em promover a manutenção do sistema já instalado.

Defende a irreversibilidade do provimento jurisdicional, como óbice à concessão da tutela antecipada, ressaltando que a prevalecer a decisão agravada, há risco de lesão grave e de difícil reparação.

Requer a atribuição do efeito suspensivo, e, ao final, o provimento do agravo.

O recurso foi instruído pelos documentos de fls. 14/33 e 47/153 – pdf.

Distribuídos os autos eletrônicos por sorteio, coube-me a relatoria, ocasião em que recebi o recurso e indeferi o pedido de efeito suspensivo (ID n.º 747478).

Em contrarrazões (ID n. 796405), pugnou-se pelo desprovimento do recurso.

Tentada a conciliação, decorreu o prazo sem manifestação das partes.

Vieram conclusos.

**É o relatório.**

Passo a proferir voto.



## VOTO

**A EXMA. DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO (RELATORA):**

**Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão interlocutória que deferiu a tutela provisória de urgência para determinar à Requerida ora agravante que construísse, no prazo de 45 dias, uma estação de tratamento de água, a fim de ofertar à parte autora água potável dentro dos padrões fornecidos pelo Ministério da Saúde nas portarias mencionadas na praça de ingresso, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, até o limite de R\$ 500.000,00.

### **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

No caso dos autos, estou a manter integralmente a decisão que indeferiu o pedido de efeito suspensivo, a qual, por seus próprios fundamentos, foi pontual e detalhada, prevalecendo nesta sede de juízo de cognição exauriente.

Por oportuno, transcrevo aqueles fundamentos, *in verbis*:

“(…)

No caso concreto, sem adentrar no mérito da questão, entendo não ser possível a concessão de efeito suspensivo, pois a despeito do alegado risco de dano irreparável ou de difícil reparação à ora agravante com a manutenção da decisão recorrida, não vislumbro a probabilidade de provimento do recurso.

Em análise perfunctória, a despeito da argumentação da construtora agravante, tenho que agiu bem o juízo singular ao determinar a tutela específica de obrigação de fazer no caso concreto, motivo pelo qual adiro ao entendimento exposto na bem fundamentada decisão agravada, diante da demonstração da verossimilhança das alegações.

O fornecimento de água é serviço essencial, merecendo particular atenção quando se apuram vícios de construção à luz do microsistema consumerista. Assim, se não obstante a boa-vontade indicada pela agravante em solucionar o problema, as medidas adotadas não se revelaram inteiramente eficazes, ao ponto conduzir à judicialização da questão, viável o deferimento, ad cautelam, de medida inibitória positiva (CPC, art. 497) para tutelar direito individual homogêneo.



As provas anexadas à exordial demonstram que a água analisada se mostrou fora dos padrões de potabilidade. Por outro lado, inexitem, à luz da inversão do ônus da prova (CDC, art. 6º, VIII), provas da falta de manutenção por parte da administração do condomínio.

De mais a mais, é possível falar-se em *periculum in mora* inverso, em relação aos condôminos, diante da indispensabilidade do bem em testilha, não havendo que se falar em perigo de irreversibilidade do provimento jurisdicional (CPC, art. 300, § 3º). Em outras palavras não houve tolhimento de algum direito de maneira irreversível. Convém registrar que não há pedido recursal subsidiário, o que, consoante o princípio da congruência, impede o magistrado de extrapolar os pleitos do recorrente, eis que os pedidos são interpretados restritivamente (CPC, art. 293).

Portanto, a priori, resta afastada a concessão do efeito suspensivo pleiteada, sendo viável aguardar a manifestação da parte adversa para melhor análise da questão, lembrando que se trata de decisão precária, a qual pode ser modificada a qualquer tempo.

Ante o exposto, em juízo de cognição sumária, não vislumbro presentes os requisitos autorizadores, razão pela qual indefiro o pedido de efeito suspensivo pleiteado, na forma do art. 1.019, I do NCPC. (...)"

Agrega-se à fundamentação supra, no mérito recursal, que o STJ já assentou a possibilidade de cominação de *astreintes* em obrigação de fazer, contanto que haja a intimação pessoal do devedor.

Nesse sentido:

**Súmula 410/STJ: "A prévia intimação pessoal do devedor constitui condição necessária para a cobrança de multa pelo descumprimento de obrigação de fazer ou não fazer".**

Ademais, de fato, o agravante não logrou demonstrar que a baixa qualidade e potabilidade da água decorreria da falta de manutenção adequada pela administração do condomínio. Por outro lado, há robusta prova documental que confere verossimilhança ao direito alegado pelo autor/agravado.

Outrossim, se a agravante declara que entrou em contato com a empresa que executou a perfuração do poço, obtendo a informação de que o ocorrido teria provável relação com o lençol freático da região, com características peculiares, evidenciado



alta concentração de ferro, turbidez e cor aparente, isso denota possível ausência de estudo prévio de análise da água que viria a ser fornecida pelos moradores do condomínio residencial, de molde a aferir a sua viabilidade técnica.

Em sentido similar:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - PROVAS TESTEMUNHAL E PERICIAL DESNECESSÁRIAS - INDEFERIMENTO - PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA - NÃO CABIMENTO - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO - POÇO ARTESIANO - PREVISÃO NO MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO MEMORIAL DESCRITIVO - VINCULAÇÃO AO CONTRATO - AUSÊNCIA DE ESTUDO PRÉVIO - INVIABILIDADE TÉCNICA PARA A INSTALAÇÃO - VAZÃO INSUFICIENTE DE ÁGUA - PROPAGANDA ENGANOSA - DANOS MORAL E MATERIAL - COMPROVAÇÃO - DESVALORIZAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS - AUSÊNCIA DE PROVA - MULTA - AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - FIXAÇÃO - BASE DE CÁLCULO - VALOR DA CONDENAÇÃO

- Como sabido, conforme art. 370 do CPC/15, ao julgador incumbe indeferir, mesmo de ofício, a produção de prova que não seja útil ao deslinde do feito.
- Não há nulidade do processo ou da sentença, ao fundamento de que houve cerceamento de defesa, se foi observado o devido processo legal e, ainda, se há provas nos autos suficientes para a formação do convencimento do julgador.
- O memorial descritivo de um condomínio em edificações é parte integrante e complementar do contrato de promessa de compra e venda e vincula as partes.
- Configura-se propaganda enganosa a divulgação de material publicitário contendo a informação de que um poço artesiano seria instalado no condomínio edifício para fornecimento de água para utilização nas áreas comuns e jardins, quando não poderia ser garantida a sua instalação devido à ausência de estudo prévio e de perfuração da área para aferir a sua viabilidade técnica, pois levou o consumidor a erro.
- A propaganda enganosa é um ato ilícito e causa dano moral ao consumidor, por ter sido ludibriado pela falsa informação contida no material publicitário e no contrato.
- O dano moral é agravado pela constante falta de água no Condomínio devido à manutenção do projeto hidráulico que é insuficiente para atender à demanda por água potável, que é essencial à vida e à dignidade humana.
- É devida tão somente a reparação do dano material resultante da despesa referente ao consumo de água nas áreas comuns e nos jardins do empreendimento edificado pela parte ré, que não foi suprida pela não instalação do poço artesiano.
- Segundo o §2º do art.85 do CPC/15, os honorários deverão ser arbitrados entre o mínimo de 10% e o máximo de 20% do valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível



mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, exceto quando este for muito baixo ou, ainda, nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico.

- Quando houver condenação e esta não for irrisória, cabe fixar os honorários tomando-se ela por base, mas não no percentual máximo previsto na lei, uma vez que não se está a cuidar de causa de maior complexidade. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.12.098409-1/001, Relator(a): Des.(a) Evandro Lopes da Costa Teixeira , 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 14/06/2018, publicação da súmula em 26/06/2018)

Portanto, ausente o alegado perigo de irreversibilidade do provimento jurisdicional, é de ser mantida a decisão agravada.

**Ante o exposto, conheço e nego provimento ao presente recurso.**

**É como voto.**

Belém - PA, 16 de março de 2021.

Desa. **MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

Relatora





**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C TUTELA ANTECIPADA INAUDITA ALTERA PARTE. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COM POÇO ARTESIANO. TUTELA DEFERIDA PARA DETERMINAR À RÉ QUE CONSTRUÍSSE, NO PRAZO DE 45 DIAS, UMA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ÁGUA, A FIM DE OFERTAR À PARTE AUTORA ÁGUA POTÁVEL, SOB PENA DE MULTA DIÁRIA. TESE RECURSAL DE INEXISTÊNCIA DE PROVA DE DEFEITO NO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA DO CONDOMÍNIO. HABITE-SE DA SESAN. ÁGUA ADVINDA DE POÇO. ALEGAÇÃO DE FALTA DE MANUTENÇÃO REGULAR PELO CONDOMÍNIO. INSUBSISTÊNCIA. VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES, PROBABILIDADE DO DIREITO E PERIGO DE DANO. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. SERVIÇO ESSENCIAL. TUTELA DO CONSUMIDOR. DIREITO INDIVIDUAL HOMOGÊNEO. ÁGUA FORA DOS PADRÕES DE POTABILIDADE. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA (CDC, ART. 6º, VIII). AUSÊNCIA DE PROVA DA FALTA DE MANUTENÇÃO ADEQUADA POR PARTE DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. UNANIMIDADE.**

