



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 3ª Vara Cível da Comarca de Limeira

Via Antonio Cruães Filho, 300, Fórum Cível - Bairro: Jardim Sta Cecília - Anel Viário - CEP: 13480-672 - Fone:
(19)2113--3076 - tjsp.jus.br - Email: limeira3cv@tjsp.jus.br

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 4000519-09.2026.8.26.0320/SP

AUTOR: CONDOMINIO RESERVA INSPIRARE

RÉU: REINALDO DE JESUS ZOPPE (REPRESENTANTE)

RÉU: ESPÓLIO DE GUILHERME ZOPPE

RÉU: ELIANA APARECIDA ZOPPE ROSON (REPRESENTANTE)

RÉU: CLAUDIO JOSE ZOPPE (REPRESENTANTE)

DESPACHO/DECISÃO

Juiz(a) de Direito: **JULIANA DI BERARDO**

Vistos.

Trata-se de **Ação de Obrigação de Fazer com Pedido de Tutela de Urgência** proposta por **Condomínio Reserva Inspirare** em face de **Espólio de Guilherme Zoppe**, representado por seus herdeiros **Claudio José Zoppe**, **Reinaldo de Jesus Zoppe** e **Eliana Aparecida Zoppe Roson**.

Narra a petição inicial, em síntese, que o condomínio autor confronta com o imóvel de propriedade do requerido, situado **na Rua Fernão Dias, nº 134, nesta Comarca de Limeira**. O autor relata que a edificação vizinha se encontra em estado de abandono e deterioração progressiva, o que tem ocasionado severos riscos à estrutura do condomínio, bem como à segurança e salubridade dos condôminos e transeuntes. Sustenta a parte autora que, em vistoria realizada em 09 de outubro de 2025, a Defesa Civil do Município de Limeira constatou, por meio do **Laudo de Vistoria Técnica nº 317/2025** e do **Auto de Interdição Parcial nº 094/2025**, que o muro de divisa do imóvel do requerido apresenta abaulamento e risco iminente de ruína, além de colapso parcial do piso no terreno vizinho, o que deixou a fundação da edificação exposta.

Em decorrência dessas constatações técnicas, houve a **interdição administrativa de áreas comuns do condomínio** autor, especificamente o depósito de lixo e as vagas de garagem nº 159 a 166, localizadas na divisa lateral esquerda, impossibilitando o uso regular da propriedade pelos condôminos. A parte autora informa, ainda, a ocorrência de infiltrações, alagamentos e o risco de acidentes, citando episódio envolvendo a queda de uma moradora devido às condições do local. Fundamenta sua pretensão no direito de vizinhança, requerendo, em sede de tutela de urgência, a autorização judicial para ingresso no imóvel do requerido, inclusive com auxílio de força policial, se necessário, para a realização de obras emergenciais de escoramento, reforço e contenção do muro divisório. Ao final, pugna pela confirmação da tutela e condenação em obrigação de fazer definitiva. A inicial veio instruída com documentos, incluindo procuração, atos constitutivos, laudos da Defesa Civil, fotografias e matrícula do imóvel.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 3ª Vara Cível da Comarca de Limeira

Houve o recolhimento das custas processuais iniciais, conforme comprovantes acostados aos autos - **evento 6, CUSTAS1**.

FUNDAMENTO E DECIDO.

A petição inicial preenche os requisitos essenciais previstos nos artigos 319 e 320 do Código de Processo Civil, estando acompanhada dos documentos indispensáveis à propositura da ação, notadamente aqueles que comprovam a legitimidade das partes, a titularidade do domínio e a situação fática narrada, materializada pelos laudos emitidos por órgão público oficial. Não se vislumbram, neste juízo de cognição sumária, nulidades a serem sanadas ou irregularidades capazes de obstar o regular processamento do feito.

O pedido de **tutela de urgência** comporta acolhimento, eis que presentes os requisitos cumulativos autorizadores previstos no artigo 300 do Código de Processo Civil, quais sejam: a probabilidade do direito invocado (*fumus boni iuris*) e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (*periculum in mora*).

A probabilidade do direito substancial do autor encontra-se robustamente evidenciada pela **documentação técnica apresentada, em especial o Laudo de Vistoria Técnica nº 317/2025 e o Auto de Interdição Parcial nº 094/2025, ambos emitidos pela Defesa Civil da Prefeitura Municipal de Limeira**. Tais documentos, gozando de presunção de legitimidade e veracidade inerente aos atos administrativos, atestam de forma inequívoca que o imóvel do requerido, situado na Rua Fernão Dias, nº 134, apresenta "abaulamento e risco de ruir" no muro de divisa, bem como "colapso parcial do piso" que expôs a fundação da edificação. A constatação técnica é clara ao estabelecer o nexo de causalidade entre o estado de conservação do imóvel do réu e os danos e riscos suportados pelo condomínio autor.

O direito de vizinhança impõe limitações ao exercício da propriedade, condicionando-o à segurança, ao sossego e à saúde dos vizinhos, conforme preceitua o artigo 1.277 do Código Civil. Mais especificamente, o artigo 1.313, inciso I, do mesmo diploma legal, estabelece uma obrigação *propter rem* e um dever legal de tolerância, ao dispor que o proprietário ou ocupante do imóvel é obrigado a tolerar que o vizinho entre no prédio, mediante prévio aviso, para dele usar temporariamente, quando indispensável à reparação, construção, reconstrução ou limpeza de sua casa ou do muro divisório. No caso em tela, a "reparação" e o "escoramento" não são meras obras de melhoria ou estética, mas medidas imperativas de segurança pública e privada, destinadas a evitar um colapso estrutural que poderia ter consequências fatais, dada a proximidade das edificações e a utilização da área lindeira como estacionamento e depósito de lixo do condomínio.

O perigo de dano (*periculum in mora*) é, da mesma forma, manifesto e atual. A interdição administrativa de parte das áreas comuns do condomínio autor (vagas de garagem e depósito de lixo) já constitui, por si só, um prejuízo concreto e continuado, privando os condôminos do pleno exercício de seus direitos de propriedade e posse. Ademais, e mais grave, é o risco à integridade física de pessoas, uma vez que a instabilidade do muro e a exposição das fundações, agravadas por infiltrações e intempéries climáticas típicas desta época do ano (verão), elevam substancialmente a probabilidade de desabamento. A narrativa



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 3ª Vara Cível da Comarca de Limeira

de acidentes prévios e a reiteração de problemas no imóvel vizinho desde o ano de 2016, conforme histórico apontado pela própria Defesa Civil, indicam que a postura omissiva do proprietário (agora Espólio) perdura há anos, não sendo razoável exigir que o autor aguarde o desfecho de um processo judicial de conhecimento, com todos os seus prazos e recursos, para somente então mitigar um risco que ameaça a vida e o patrimônio coletivo.

Ressalte-se que a medida pleiteada não possui caráter de irreversibilidade fática que impeça sua concessão (artigo 300, § 3º, do CPC). Ao contrário, a realização das obras de escoramento e contenção visa preservar o patrimônio de ambas as partes. A intervenção é conservativa. O que seria irreversível, de fato, seria o perecimento da estrutura com possíveis danos à vida humana caso a tutela fosse denegada. A urgência qualificada dispensa, excepcionalmente, a oitiva prévia da parte contrária, mormente quando se trata de réu Espólio, cujos representantes legais podem não residir no imóvel (que aparenta estar desocupado ou em ruínas), o que tornaria a citação prévia um obstáculo temporal incompatível com a necessidade de estancar o risco de desabamento imediato.

Diante do exposto, **DEFIRO a tutela de urgência** pleiteada, com fundamento no artigo 300 do Código de Processo Civil e artigos 1.277 e 1.313, inciso I, do Código Civil, para:

1. AUTORIZAR o Condomínio Reserva Inspirare, por meio de seus prepostos, engenheiros e operários contratados, a ingressar no imóvel vizinho de propriedade do requerido (Rua Fernão Dias, nº 134, Vila Castelar/Vila Primavera, Limeira/SP), **exclusivamente** para a realização das obras emergenciais estritamente necessárias ao escoramento, reforço, contenção do muro divisório e reparos imprescindíveis para cessar as infiltrações e o risco de ruína apontados no Laudo nº 317/2025 da Defesa Civil, **devendo o Sr. Oficial de Justiça acompanhar a diligência inicial de ingresso para certificar o estado do imóvel e garantir o cumprimento da medida.**

2. O ingresso deverá ocorrer em **dias úteis**, no horário compreendido entre 08h00 e 18h00, devendo a parte autora adotar todas as cautelas para minimizar interferências na propriedade alheia, responsabilizando-se tecnicamente pela execução dos serviços através de profissional habilitado (com anotação de responsabilidade técnica - ART/RRT). **Deverá o condomínio autor, após orçados os serviços, apresentar nos autos até final de fevereiro/2026 a prova da contratação dos serviços técnicos, bem como o cronograma de execução dos reparos necessários à higidez do muro lindeiro, sob pena de revogação da tutela provisória.**

3. Considerando o estado de abandono relatado e a urgência da medida, bem como a natureza da parte requerida (Espólio), **autorizo, desde já, o arrombamento e o uso de força policial**, caso estritamente necessário para viabilizar o cumprimento desta ordem e o acesso ao local, **servindo a presente decisão como mandado judicial para todos os fins legais**, reforçando a necessidade de que o Sr. Oficial de Justiça acompanhe a diligência inicial de ingresso para certificar o estado do imóvel e garantir o cumprimento da medida.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 3ª Vara Cível da Comarca de Limeira

4. Fixo multa diária de R\$ 1.000,00 (um mil reais) para o caso de embarço, resistência ou impedimento causado por qualquer dos representantes do Espólio ou terceiros ocupantes ao cumprimento desta ordem, limitada inicialmente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sem prejuízo da responsabilização por ato atentatório à dignidade da justiça.

Após o recolhimento da diligência pela parte autora no prazo de 15 (quinze) dias, expeça-se **Mandado de Constatação/Autorização de Ingresso**, a ser cumprido por Oficial de Justiça com as prerrogativas do artigo 212, § 2º, do CPC. O Oficial de Justiça deverá acompanhar o primeiro ato de ingresso do autor no imóvel vizinho para garantir a efetividade da liminar, certificando detalhadamente o ocorrido, inclusive, com a indicação de eventuais ocupantes.

Intime-se a parte autora para que providencie os meios necessários ao cumprimento da diligência (chaves, chaveiro, auxílio técnico), devendo entrar em contato com a Central de Mandados ou diretamente com o Oficial de Justiça designado para agendar o cumprimento da medida, após o recolhimento da diligência necessária à efetivação da tutela provisória.

Clique aqui para acessar o manual com orientações para correto recolhimento.

Diante das especificidades da causa e de modo a adequar o rito processual às necessidades do conflito, deixo para momento oportuno a análise da conveniência da audiência de conciliação.(CPC, art.139, VI e Enunciado nº 35 da ENFAM: "Além das situações em que a flexibilização do procedimento é autorizada pelo art. 139, VI, do CPC/2015, pode o juiz, de ofício, preservada a previsibilidade do rito, adaptá-lo às especificidades da causa, observadas as garantias fundamentais do processo").

Cite(m)-se a(s) parte(s) requerida(s) para contestar(em) a ação no prazo de 15 (quinze) dias úteis, via postal - AR Digital

A ausência de contestação implicará revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial. A citação será acompanhada da chave para acesso ao processo, que contém a íntegra da petição inicial e dos documentos. Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º do CPC fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 do CPC.

A presente decisão serve como MANDADO para todos os fins de direito.

Não localizada a(s) parte(s) requerida(s) e, **em se tratando de pessoa física**, fica deferido, desde que expressamente requerido, a realização de pesquisa(s) de endereço(s) via "on line", visando a localização de endereços atualizados da(s) parte(s) executada(s), ficando determinado, nesta hipótese, a consulta ao sistema PETRUS, tido como suficiente, uma vez que abrange as informações constantes dos sistemas SISBAJUD, RENAJUD e INFOJUD, contemplando os principais bancos de dados (Banco Central, Senatran e Receita Federal), mediante o recolhimento das custas de pesquisa diretamente pelo sistema Eproc (link: **CUSTAS INTERMEDIÁRIAS**), nos termos do Provimento CSM nº 2.684/2023, no valor correspondente a 1 UFESP para cada CPF consultado.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 3ª Vara Cível da Comarca de Limeira

Para que a própria parte efetue também as pesquisas que entender necessárias, **servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como ofício/alvará**, ficando autorizada(s) a(s) parte(s) autora(s) a requerer(em), mediante o pagamento da taxa ou preço exigido, aos órgãos públicos e/ou empresas privadas, informações a respeito de endereço eventualmente constante dos cadastros, referente a(s) parte(s) requerida(s).

A(s) parte(s) autora(s) deverá(ão) providenciar a impressão e remessa da presente, instruindo-a com cópia da petição inicial e demais dados pertinentes, comprovando o encaminhamento nos autos, no prazo subsequente de 15 (quinze) dias.

As respostas e eventuais documentos deverão ser remetidos ao e-mail institucional (upj1a5cvlimeira@tjsp.jus.br), em formato PDF, sem restrições de impressão ou salvamento, devendo constar no campo “assunto” o número do processo.

Intime-se.

Limeira, 24 de janeiro de 2026.

Documento eletrônico assinado por **JULIANA DI BERARDO, Juíza Substituta**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610004330676v2** e do código CRC **9de3905d**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): JULIANA DI BERARDO
Data e Hora: 24/01/2026, às 16:12:41

4000519-09.2026.8.26.0320

610004330676.V2