



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000003030

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2281843-32.2024.8.26.0000, da Comarca de Jandira, em que é parte agravante Condomínio Forest Hills, é a parte agravada Omar Salim Saad Junior.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores: JAIR DE SOUZA (Presidente), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

JAIR DE SOUZA
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº: 21059

Agravo de instrumento nº: 2281843-32.2024.8.26.0000

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Comarca de origem: Jandira

Foro de origem: Foro de Jandira

Vara de origem: 2ª Vara

Juiz(a) de origem: Nome do juiz prolator da sentença Não informado

Agravante: Condomínio Forest Hills

Agravado(a): Omar Salim Saad Junior

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Insurgência contra decisão que rejeitou impugnação apresentada pelo agravante. Imposição de penalidades indevida. Direito de acesso à justiça, nos termos do artigo 5º, XXXV, CF. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO.

Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto contra a decisão de fls. 786 dos autos originários, proferida nos autos do cumprimento de sentença, que rejeitou a impugnação do agravante.

R. despacho se colaciona a seguir:

“Vistos.

Observa-se dos autos que a executada insiste em descumprir o determinado no acórdão de fls. 06/12 e nas decisões de fls. 88, 505/506, referendadas pelo acórdão de fls. 637/645, no tocante à obrigação de não exigir do exequente o pagamento das taxas de associação.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Veja-se, inclusive, que ajuizou nova ação de cobrança objetivando o pagamento dos rateios no período de abril/2020 a abril/2022 (processo nº 1001658-52.2022.8.26.0299), mesmo após ter sido intimada a deixar de cobrar o exequente, bem como após ter sido condenada ao pagamento da quantia de R\$ 2.000,00, por conta das cobranças relativas aos meses de novembro e dezembro de 2020.

Outrossim, o documento de fls. 779 revela novo boleto emitido em relação ao lote 28 da quadra 08, relativo ao mês de janeiro de 2024, evidenciando nova tentativa de cobrança indireta promovida pela executada, mormente em razão de inexistirem indícios de que a pessoa indicada no campo "Sacado" faz parte do quadro de associados.

Assim, **REJEITO** a impugnação de 784/785 no tocante à multa devida pelo não cumprimento da obrigação de não fazer, estando a executada obrigada ao pagamento, a tal título, do valor de R\$ 26.000,00, diante das cobranças indevidas relativas a vinte e seis meses (abril/2020 a abril/2022 e janeiro de 2024).

Sem prejuízo, considerando que a executada insiste em resistir de forma injustificada às ordens judiciais, a **CONDENO** ao pagamento de multa no valor de 10% do débito consignado acima, por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 774, IV e parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Defiro o prazo de 15 dias para realização do pagamento pela executada, sob pena de aplicação do disposto no artigo 523, §1º do Código de Processo Civil.

Intime-se.”

Inconformado, insurge-se o agravante interpondo o presente recurso suscitando, preliminarmente, prejudicialidade ante a pendência de julgamento do processo nº 1001658-52.2022.8.26.0299, que pode ter impacto direto o presente feito.

No mérito, alega i) inaplicabilidade das Teses 882 do STJ e 492 do STF; ii) promulgação da Lei 13.465/2017, alterando o contexto jurídico ensejando o afastamento da coisa julgada ou preclusão; iii) desproporcionalidade das penalidades impostas ante o exercício regular do direito de ação.

Pugna pelo provimento ao agravo com a consequente reforma da decisão (fls. 1/15).

Recurso processado i) tempestivo; ii) com preparo (fls. 16/17); iii) sem efeito suspensivo (fls. 86/87).

Vieram aos autos as contrarrazões, às fls. 91/97, pugnando pelo não provimento ao agravo, mantendo a decisão agravada por seus próprios fundamentos.

Não houve oposição ao julgamento virtual

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

Por primeiro, JULGO PREJUDICADO o pedido preliminar formulado acerca da prejudicialidade ante a pendência de julgamento do processo nº 1001658-52.2022.8.26.0299.

Isto porque, referido processo já foi julgado, sendo, inclusive,

desprovido, nos seguintes termos:

“APELAÇÃO. Ação de cobrança. Associação. Taxas de manutenção e conservação. Sentença de improcedência. Insurgência do condomínio requerente. Inadmissibilidade. Questões já bem delineadas no decorrer de ações anteriores, com decisões inclusive nesta instância. Inviável rediscutir matérias de mérito já decididas. Inteligência dos artigos 505 e 507 do Código de Processo Civil. Reiteração dos argumentos que perpassa à má-fé. Verba honorária majorada consoante artigo 85, parágrafo 11º do CPC. Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO.”

Dessa forma, inexistente prejudicialidade uma vez que o argumento se encontra superado.

No mérito, o agravo merece **PROVIMENTO**.

A r. decisão recorrida, respeitada a convicção do (a) MM. juiz(a) de primeiro grau, deve ser reformada.

De início, importante consignar que, a despeito do julgamento do recurso de Apelação nos autos de nº 1001658-52.2022.8.26.0299, cujo acórdão negou provimento aos pedidos da ora apelante, não há razões para imposição das penalidades nos termos da decisão agravada.

Isto porque, a parte agravante levanta questão importante acerca de alterações trazidas com a Lei nº 13.465/2017, que modifica o contexto jurídico anteriormente consolidado, de forma que eventual coisa julgada não impede a reanálise da matéria em face de nova legislação aplicável ao caso.

Nesse sentido, entendo que se deve ter cautela na aplicação de
Agravo de Instrumento nº 2281843-32.2024.8.26.0000 - Voto nº: 21059*rt 5/6



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

penalidades, notadamente ante o direito de acesso à Justiça, nos termos do artigo 5º, XXXV, CF/1988.

Por fim, visando evitar repetição jurisdicional desnecessária, outros fundamentos demonstram-se dispensáveis diante dos que foram aqui deduzidos.

Destarte, o recurso de apelação deve ser **PROVIDO**, para reformar a decisão agravada a fim de acolher a impugnação e afastar as penalidades impostas.

Por último, de forma a evitar a oposição de embargos de declaração destinados meramente ao prequestionamento e de modo a viabilizar o acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário ademais incapaz de negativamente influir na conclusão adotada, competindo às partes observar o disposto no artigo 1.026, §2º do CPC.

Diante do exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

JAIR DE SOUZA

Relator

(assinatura eletrônica)