



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000285570

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2306940-34.2024.8.26.0000, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é agravante SETPAR GRUPOFORT ENPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, é agravado LUIZ DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento

Processo nº 2306940-34.2024.8.26.0000

Relator(a): ALCIDES LEOPOLDO

Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado

Nº de 1ª Instância: 0014401-22.2023.8.26.0576

Comarca: São José do Rio Preto (8ª Vara Cível)

**Agravante: Setpar Grupofort Empreendimentos Imobiliários SPE
Ltda.**

Agravado: Luiz dos Santos

Juiz: Túlio Marcos Faustino Dias Brandão

Voto n. 35.395

EMENTA: Direito Processual Civil. Agravo de Instrumento. Cumprimento de Sentença. Provimento.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou impugnação ao cumprimento de sentença, alegando impossibilidade de cumprimento da obrigação de regularização de imóvel devido a intervenções realizadas pelo agravado fora das normas municipais, resultando em multa excessiva e abusiva.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a obrigação de regularização do imóvel deve ser imputada ao agravado, que realizou intervenções irregulares, e se a multa aplicada é excessiva, além de verificar a necessidade de reabertura de prazo para defesa devido ao cerceamento de defesa.

III. Razões de Decidir

3. A construção realizada pelo agravado está em desconformidade com a planta aprovada e a legislação municipal, impossibilitando a regularização documental exigida.

4. O agravado deve adequar a construção à legislação municipal antes de qualquer obrigação de regularização por parte da agravante, justificando a extinção do cumprimento de sentença e exclusão da multa.

IV. Dispositivo e Tese

5. Dá-se provimento ao recurso, julgando extinto o cumprimento de sentença, condenando o agravado nas custas e honorários advocatícios de 10% sobre o valor atualizado da execução.

Tese de julgamento: 1. A obrigação de regularização do imóvel é do agravado, que deve adequar a construção às normas municipais. 2. A multa aplicada deve ser excluída pela impossibilidade do cumprimento da obrigação.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de liminar, nos autos do incidente de cumprimento de sentença, da decisão reproduzida nestes autos às fls. 44/45, na parte em que rejeitou a impugnação.

Sustenta a recorrente que a impossibilidade de cumprimento da obrigação de fazer, consistente na regularização do imóvel juntos aos órgãos competentes, deve ser imputada ao agravado, tendo em vista que realizou ampliação e reforma do imóvel fora das normas da Prefeitura, uma vez que o projeto apresentado ao órgão municipal não corresponde à realidade da construção existente, apresentando irregularidade de recuo, dormitório sem ventilação, fachada e calçada em desconformidade com as exigências municipais, além de estrutura descoberta inserida após a obra, não podendo, assim, ser penalizada com o pagamento da multa de R\$ 143.864,66, a qual, inclusive, corresponde ao preço do imóvel, aduzindo, ainda, o excesso de execução porque ao calcular a multa, o agravado não seguiu os parâmetro estabelecidos na sentença, ou seja, o limite de R\$ 1.000,00 por dia, limitado ao saldo devedor do contrato na data da sentença que perfaz a quantia de R\$ 4.424,75, afigurando-se, assim, a multa, abusiva e excessiva, e os honorários advocatícios e custas processuais devem ser suportados pelo agravado, que foi quem intentou a ação e não pela agravante que não apresentou resistência à rescisão contratual, por aplicação do princípio da causalidade, o que, inclusive foi reconhecido pelo Juízo ao fixar percentual de retenção em favor da recorrente, entendendo presente o periculum in mora necessário à atribuição de liminar.

Pleiteia a atribuição de tutela recursal e o provimento do recurso e a reforma da decisão agravada, reconhecendo-se a ausência de citação da impugnante nos autos principais e cerceamento de defesa, declarando-se nulos os atos praticados após a contestação, com reabertura de prazo para defesa, ou subsidiariamente, seja reconhecido o excesso de execução, com redução substancial do valor.

Deferido o efeito suspensivo, foram apresentadas contrarrazões sustentando a manutenção da decisão recorrida (fls.67/73).

É o Relatório.

A executada apresentou impugnação ao cumprimento de sentença, e em seguida apresentou os Laudos Técnicos de Imóvel Residencial de fls. 85/89 e fls. 105/109 em que demonstrou que a construção feita pelo agravado está em desconformidade com a legislação municipal, de maneira que não é possível que cumpra a obrigação de fazer imposta de "de providenciar a regularização da construção do imóvel junto aos órgãos competentes e posterior averbação na matrícula imobiliária."

Consoante o contrato firmado, sobre o terreno vendido havia uma construção com área total de 52,94 m², com planta aprovada e alvará expedido pela Prefeitura Municipal, estando pendente o habite-se, CND do INSS e averbação da construção na matrícula do imóvel (fls.11/12 dos autos principais). O agravado, contudo, fez intervenções na construção, ampliando-se, mas sem observância das normas legais, impossibilitando a regularização documental.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Deve o agravado primeiramente adequar a construção à legislação municipal, restabelecendo-a de acordo com a planta aprovada e aditamentos, se o caso, para então a agravante ser compelida à regularização conforme consta do título judicial, devendo, até então, ser excluída a multa e extinto o cumprimento de sentença.

Pelo exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, para julgar-se extinto o cumprimento de sentença, condenando-se o agravado nas custas e em honorários advocatícios de 10% sobre o valor atualizado da execução, observada a gratuidade da justiça.

ALCIDES LEOPOLDO
Relator
Assinatura Eletrônica