



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000297432

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2053879-14.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MARIA ISABEL FERNANDES, é agravado CONDOMÍNIO REGGIO CALABRIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 27 de março de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2053879-14.2025.8.26.0000

Nº de Origem: 0023540-34.2024.8.26.0100, da 8ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo

Agravante: Maria Isabel Fernandes

Agravado: Condomínio Reggio Calabria

Juiz de origem: Carlos Eduardo Vieira Ramos

VOTO Nº 5941

Agravo de instrumento - Obrigação de fazer c/c perdas e danos - Execução de multa fixada para a hipótese de descumprimento da ordem liminar - Impugnação acolhida, à consideração de que a obrigação foi cumprida e a multa não é mais necessária e de que a exequente não fez prova da data do cumprimento - Inconformismo da impugnada - Não acolhimento - Exigibilidade da multa que estava condicionada ao início tardio do cumprimento da ordem e à intimação pessoal da executada, mercê do disposto na súmula 410 do STJ - Provas inexistentes nesse sentido - Ônus que era da exequente - Multa inexigível - Decisão mantida, com acréscimo de fundamentos - Recurso desprovido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 55/57 dos autos originários que acolheu impugnação ao cumprimento de sentença e autorizou o executado, agravado, a levantar os valores bloqueados em sua conta.

Fê-lo, o ilustre Magistrado, à consideração de que a obrigação foi cumprida e a multa não é mais necessária e de que a exequente não fez prova da data do cumprimento.

Ela recorre, alegando que a decisão contraria acórdão desta C. Câmara, proferida em setembro de 2023. Disse que foram concedidas

inúmeras oportunidades para o agravado provar o início das obras que lhe foram determinadas. Afirmou que o laudo demonstra que a obra só foi concluída em dezembro de 2024, de modo que as astreintes são exigíveis em seu patamar máximo. Pediu efeito suspensivo, para evitar levantamento de valores, e, ao final, o provimento do recurso.

O efeito suspensivo foi concedido a fl. 573, para evitar o levantamento da quantia controvertida.

Contraminuta a fls. 577/579, pelo desprovimento do recurso.

Recurso tempestivo, preparado e regularmente processado.

É, em suma, o necessário.

No primeiro grau, tramita incidente de cumprimento de decisão no bojo do qual a agravante busca receber valores de multa com hipótese e forma de incidência definidas em acórdão desta C. Câmara, cuja ementa é a seguinte:

Agravo de Instrumento - Condomínio - Infiltrações no imóvel da autora, condômina - Obrigação de fazer c/c indenização por danos morais e materiais - Tutela provisória - Pretensão de compelir o condomínio a reparar o problema - Indeferimento, pela decisão agravada - Inconformismo - Acolhimento - Prova produzida antecipadamente - Conclusão, pelo perito, de que as infiltrações têm origem na desídia do condomínio quanto à manutenção do edifício - Laudo homologado por sentença transitada em julgado - Probabilidade do direito evidenciada - Perigo de dano demonstrado - Recurso provido, para deferir a tutela de urgência, ratificando a tutela recursal antecipada. (TJSP; Agravo de Instrumento 2226158-74.2023.8.26.0000; Relator

(a): Michel Chakur Farah; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/04/2024; Data de Registro: 22/04/2024)

Foi nos seguintes termos a obrigação então fixada :

Assim, a antecipação de tutela é concedida, para determinar que o condomínio inicie as obras recomendadas no laudo pericial no prazo de 30 dias, sob pena de multa diária de R\$2.000,00, limitada a R\$60.000,00 (fl. 220 dos autos do recurso acima indicado).

É verdade que a decisão fixou prazo para início das obras, mas não o fez quanto ao cumprimento da obrigação, o que, evidentemente, não autorizaria que as obras se perpetuassem no tempo.

O fato é que cumprimento houve, apesar das falhas levantadas pelo perito (sobreposição dos rufos e arremate da platibanda), e indicadas neste recurso pela agravante, mas que, antes, merecerão análise em sentença, como já sinalizou o culto Magistrado de primeiro grau: *Ressalvo que, por ocasião da prolação de sentença, em observância ao princípio do convencimento motivado, o laudo pericial será apreciado junto às demais provas produzidas (fl. 56 da origem)*

Se as obras foram iniciadas ou não no prazo de 30 dias fixado pelo aresto, não está claro, valendo anotar que era ônus da agravante, que pretende a execução de valores, fazer prova do início tardio, condição indispensável para exigibilidade da multa.

Porém, desse ônus não se desincumbiu, de modo que a multa é mesmo inexigível.

Demais disso, a impugnação de fls.43/46 da origem, acolhida pela decisão agravada, ressentiu a falta da intimação pessoal para

satisfação da obrigação, a teor da Súmula 410 do STJ¹, cujo cumprimento também cabia à agravante provar, porquanto é seu o ônus de demonstrar a presença de todos os requisitos para execução forçada da multa.

Convém destacar que a intimação pessoal da parte como condição necessária para cobrança da multa fixada para cumprimento de obrigação de fazer é matéria de ordem pública, passível de reconhecimento *ex officio* e em qualquer grau de jurisdição.

A propósito: “As questões afetas à regularidade e exigibilidade da multa cominatória constituem matéria de ordem pública e, por isso, nas instâncias originárias, não se sujeitam à preclusão e são passíveis de conhecimento de ofício.” (AgInt no REsp n. 2.079.082/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 13/9/2023).

Logo, à míngua de prova do implemento da condição (o início tardio do cumprimento da obrigação) e da intimação pessoal do agravado, a multa é mesmo indevida.

É o quanto basta.

À luz dessas argumentações, **meu voto nega provimento ao agravo, com acréscimo de fundamentos.**

Majoro os honorários arbitrados na origem, elevando-os a R\$600,00, em respeito ao art. 85, §11, do CPC.

MICHEL CHAKUR FARAH
Relator

¹A prévia intimação pessoal do devedor constitui condição necessária para a cobrança de multa pelo descumprimento de obrigação de fazer ou não fazer.