



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308556

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2067215-85.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes ROMILDO LORANDI FILHO e ROMEU LORANDI FILHO, são agravados DARIO YOSHINOBU NAKATA e MARIA DE LOURDES PAULA FERNANDES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 24ª 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 PEDRO PAULO MAILLET PREUSS (Presidente sem voto), PLINIO NOVAES DE ANDRADE JÚNIOR E JONIZE SACCHI DE OLIVEIRA.

São Paulo, 30 de março de 2025.

SALLES VIEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N°: 51568

AGRV.N°: 2067215-85.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO — FORO CENTRAL CÍVEL — 17ª VARA

AGTES.: ROMEU LORANDI FILHO e OUTRO

AGDOS.: DARIO YOSHINOBU E OUTRO

JUÍZA PROLATORA: RENATA MARTINS DE CARVALHO

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXECUÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – DESCUMPRIMENTO – CONVERSÃO – CONSTITUIÇÃO DE HIPOTECA JUDICIAL - I – Decisão agravada que indeferiu o pedido, formulado pelos exequentes, ora agravantes, de conversão da obrigação de fazer em constituição de hipoteca judicial sobre imóveis dos executados, ora agravados – II – Agravantes que defendem a necessidade de conversão da obrigação de fazer exequenda, consistente em substituição de garantia que importe na baixa da garantia real pendente prestada pelos exequentes, em constituição de hipoteca judicial sobre imóveis de propriedade dos executados, em razão do não cumprimento da obrigação exequenda por estes – Agravantes que alegam que, em caso de inadimplência dos agravados perante terceiros, as multas correspondentes atingem o montante de R\$9.443.177,67 – III – Hipótese em que a execução de obrigação de fazer é embasada em “contrato particular de venda e compra de estabelecimento comercial, cessão de cotas e direitos e outras avenças” e o respectivo “pacto acessório”, por meio do qual os exequentes venderam aos executados estabelecimento comercial localizado em imóvel, cujo uso foi cedido aos compradores executados, com a finalidade específica de servir como garantia hipotecária para lastrear contratos de venda e compra de combustíveis, uso de marcas e exclusividade perante terceiro em que figure como contratantes as empresas Auto Posto Elidia Ltda e Posto de Serviços Horizonte do Brasil Ltda - Ausência de notícia de substituição da garantia pelos ora agravados, não obstante já decorrido o prazo para tanto – Procedimento de execução de obrigação de fazer que prevê que, se o executado não satisfaz a obrigação, é lícito ao exequente requerer a satisfação da obrigação à custa do executado ou perdas e danos, hipótese em que se converterá em indenização, seguindo-se a execução para cobrança de quantia certa – Inteligência dos arts. 815 e 816 do CPC – Ausência de previsão de constituição de hipoteca – Hipótese, ademais, em que não foi realizada avaliação do imóvel no qual

localizado o estabelecimento comercial vendido, tampouco dos imóveis de propriedade dos executados, sobre os quais se pretende a constituição da hipoteca, de modo a amparar a pretensão de que funcionem como garantia no valor de R\$7.843.512,00 - Decisão interlocutória suficientemente motivada, mantida nos termos do art. 252 do RITJSP - Agravo improvido”.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em 07.03.2025, tirado de ação de execução de obrigação de fazer em face da r. decisão publicada em 24.02.2025 que indeferiu o pedido, formulado pelos exequentes, ora agravantes, de conversão da obrigação de fazer em constituição de hipoteca judicial sobre imóveis dos executados, ora agravados.

Sustentam os agravantes, em síntese, que os agravados persistem em não dar cumprimento à obrigação por eles assumida no contrato que embasa o feito, submetendo os recorrentes a alto risco com tal conduta. Isso porque, segundo os agravantes, permanecem eles como garantidores de contratos comerciais envolvendo obrigações sobre empresas cuja gestão lhes é totalmente estranha e que, em caso de inadimplência, representa um risco real de R\$9.443.177,67. Por tal razão, defendem a necessidade de conversão da obrigação de fazer em constituição de hipoteca judicial em desfavor dos agravados, até que sobrevenha prova escrita de substituição da garantia ou prova de quitação dos contratos comerciais celebrados. Asseveram que inexistente qualquer óbice à aplicação do instituto da constituição de hipoteca judicial à hipótese em testilha. Requerem a reforma da r. decisão agravada, deferindo-se a constituição de hipoteca judicial em desfavor dos agravados, sobre os imóveis de propriedade dos executados, contemplando o valor alusivo ao bem imóvel indicado nos autos (matrícula nº 150.463 do 9º CRI de São Paulo/SP), no valor de R\$7.843.512,00, até que sobrevenha prova escrita de substituição da garantia ou prova formal inequívoca de baixa da garantia hipotecária prestada originariamente pelos ora agravantes e atualmente de titularidade passiva de terceiro, RR Administração de Bens Próprios Ltda, ou documento escrito

de lavra de terceiro, Vibra S.A., contemplando a extinção plena das obrigações contratuais e/ou residuais a qualquer título envolvendo as empresas Auto Posto Elídia Ltda e Posto de Serviços Horizonte do Brasil.

É o relatório.

Ação de execução de obrigação de fazer ajuizada pelos ora agravantes em face dos ora agravados, embasada em "contrato particular de venda e compra de estabelecimento comercial, cessão de cotas e direitos e outras avenças" e o respectivo "pacto acessório".

Segundo se depreende dos autos, as partes celebraram, em 24.11.2015, contrato particular de venda e compra de estabelecimento comercial, por meio do qual os exequentes venderam aos executados o estabelecimento comercial denominado "Auto Posto Elidia Ltda", localizado no imóvel de matrícula nº 150.463 do 9º CRI de São Paulo/SP, de propriedade do Auto Posto Elídia.

Foi celebrado, na mesma data, pacto acessório ao supra mencionado contrato, por meio do qual foi cedido aos compradores executados o uso do imóvel, no qual localizado o estabelecimento comercial vendido, "*com a finalidade específica de servir como garantia hipotecária para lastrear contratos de venda e compra de combustíveis, uso de marcas e exclusividade perante a Petrobrás Distribuidora em que figure, como contratantes as empresas Auto Posto Elidia Ltda (...) e Posto de Serviços Horizonte do Brasil Ltda (...)*". (fls. 25/28 dos autos principais).

Segundo a cláusula 4 do referido pacto acessório, o prazo da cessão era de 60 meses, contados da assinatura do contrato.

Outrossim, a cláusula 5 do referido pacto acessório previu que:

"Vencido o prazo deste ajuste e consecutiva cessão, os cessionários se obrigam a promover a substituição das garantias contratuais (...), comprometendo-se a comprovar a indicação de outros imóveis ou modalidades de garantia junto aos cedentes no prazo de 40 (quarenta) dias após o término deste contrato."

Para o caso de descumprimento da obrigação

em comento, foi estabelecida multa de R\$200,00 por dia, conforme cláusula 6 do pacto acessório.

Requeru a parte exequente, na petição inicial, que os executados "comproven a formal substituição de garantia ou ato correlato formal que importe na baixa da garantia real pendente, tal como descrito ao item '8' do contrato celebrado entre as partes e, ainda, o estabelecimento da multa diária prevista no pacto acessório celebrado entre as partes, devendo esta incidir a contar do ato de alienação da sociedade empresária Horizonte do Brasil, ocorrida em 20/01/2020." (fls. 01/08 dos autos principais).

Foi determinada a citação dos executados "para satisfazer a obrigação de fazer no sentido de comprovar a formal substituição da garantia ou ato correlato formal que importe na baixa da garantia real pendente, no prazo de 15 dias, sob pena de multa de R\$200,00 por dia, primeiramente até o limite de R\$3.000,00, sem prejuízo de nova avaliação após decorrido o prazo." (fls. 70 dos autos principais).

Em face da não comprovação do cumprimento da obrigação de fazer exequenda, a parte exequente requereu a penhora de ativos financeiros, via sisbajud, no valor de R\$208.743,77, devidos em razão da multa prevista no contrato celebrado entre as partes (fls. 120 dos autos principais).

Ato contínuo, a parte executada insurgiu-se contra o valor da multa cobrada, defendendo ser esta limitada ao importe de R\$3.000,00, conforme indicado na decisão de fls. 70 dos autos da execução (fls. 132/134 dos autos principais).

Sobreveio, então, decisão limitando a multa a R\$3.000,00 (fls. 140 dos autos principais).

Contra esta decisão, foi interposto o AI nº 2145523-09.2023.8.26.0000, o qual foi julgado em 23.07.2024 por esta C. 24ª Câmara, sob esta relatoria (fls. 213/223 dos autos principais).

Para melhor elucidação dos fatos, transcreve-se a ementa do decisor:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXECUÇÃO – MULTA CONTRATUAL – LIMITAÇÃO – I – Decisão

*agravada que limitou em R\$3.000,00 o valor total da multa estabelecida no contrato celebrado entre as partes - **II** - Reconhecido o cabimento da cominação de multa - O objetivo da multa diária não é compelir a parte a pagar o seu valor, mas obrigá-la a cumprir a obrigação de fazer fixada - **III** - Hipótese em que foi fixada multa, no contrato que lastreia a execução, na ordem de R\$200,00 por dia, a incidir enquanto não cumprida a obrigação exequenda - Valor da multa diária que mostra-se adequado e de acordo com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade - Multa, contudo, que deve ser limitada a um período de 45 dias, o que resulta num limite pecuniário máximo de R\$9.000,00, em face dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, bem como para evitar a onerosidade excessiva - Decisão reformada em parte - Agravo parcialmente provido".*

Posteriormente, os exequentes, ora agravantes, alegaram que os executados não deram cumprimento à obrigação por eles assumida no contrato que embasa o feito, não obstante já decorrido o prazo para tanto. Afirmaram que a obrigação imputada aos executados não pode ser cumprida por iniciativa dos exequentes, nem mesmo por meio de eventual ato judicial tendente a suprir manifestação de vontade dos devedores, inexistindo viabilidade jurídica que imponha ao detentor da garantia hipotecária, a terceira Vibra S.A., a aceitação de garantia real cuja formalização dependeria necessariamente de ato dos executados. Concluíram, assim, tratar-se de obrigação de fazer inexecutável pelos meios ordinários.

Alegaram, ainda, que a garantia prestada por tempo determinado pelos exequentes, e que se presta a escorar as obrigações contratuais tal como ajustadas entre Vibra S/A., Auto Posto Elidia Ltda. e Posto Horizonte do Brasil Ltda., permanece vigente. Afirmaram que o contrato garantido pela hipoteca que se vê da matrícula 150.463, possui previsão para terminar em agosto de 2026, caso cumpridas as obrigações ali contempladas. Asseveraram que, em caso de inadimplência, o valor da multa corresponde, atualmente, ao importe de R\$4.367.490,73, os quais, somados às penalidades por inadimplemento previstas nos demais contrato celebrados

pelo Posto Elidia e, ainda, por Horizonte, totalizaria o importe de R\$9.443.177,67. Entendem os exequentes, assim, ser necessária a adoção de medida de contracautela, com base no art. 495 do CPC, para resguardarem-se do risco a que estão expostos na eventualidade de inadimplência dos executados quanto aos contratos celebrados.

Requereram, assim, a conversão da obrigação de fazer na determinação de hipoteca judicial sobre os imóveis de propriedade dos executados, de matrícula nº 113.085 do 2º CRI de Campinas/SP, nº 197.805 e 197.876 do 14º CRI de São Paulo/SP, a contemplar o valor total do bem imóvel de matrícula nº 150.463 do 9º CRI de São Paulo/SP, a funcionar como garantia, cujo valor estimam em R\$7.843.512,00 (fls. 228/236 e 302/303 dos autos principais).

Após manifestação da parte contrária, sobreveio, então, a r. decisão ora agravada (fls. 329/333 dos autos principais).

Desta forma, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal que assim dispõe:

"Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la".

Ausente razão jurídica para anular ou reformar a r. decisão agravada, ou acrescentar novos argumentos, vez que suficientemente motivada, ratifica-se, na íntegra, os seus fundamentos de fato e de direito, os quais sintetizo para a necessária compreensão do tema, que ora se transcreve:

"Vistos.

Trata de Ação de Execução de Obrigação de Fazer promovida por Romeu Lorandi Filho e Romildo Lorandi em face de Dário Yoshinobu Nakata alegando, em síntese, que o executado descumpru a obrigação de fazer consistente na substituição da garantia real descrita no item 5 do contrato intitulado "Pacto Acessório ao Contrato Particular de Venda e Compra de Estabelecimento Comercial, Cessão de Quotas e Direitos e Outras Avenças

de 24 de novembro de 2015" (fls. 25/28); que deve ser imposta a multa pactuada pelas partes na cláusula 6 do contrato; que a incidência da multa merece ser decretada a contar do ato de alienação da sociedade empresária Horizonte do Brasil ocorrida em 20.01.2020. Requereram a fixação da multa diária com base na cláusula 6 do contrato e, ao final, que os executados cumpram a obrigação de fazer consistente em promover a integral liberação do bem imóvel (Um prédio com a área de 479,13m², que recebeu o nº 1.735 da Avenida Rio das Pedras, e seu respectivo terreno constituído dos lotes 28, 29, 30, 31, 32, 33 e 34 da quadra 21, do Jardim Aricanduva, no 27º Subdistrito, Tatuapé, do Distrito, Município, Comarca e 9ª Circunscrição Imobiliária desta Capital, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 150.463 do 9º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital). Juntaram documentos (fls. 09/60).

Decisão de citação dos executados para comprovar a formal substituição da garantia ou ato correlato formal que importe na baixa da garantia pendente, no prazo de 15 dias, sob pena de multa de R\$200,00 por dia, até o limite de R\$3.000,00, sem prejuízo de nova avaliação após decorrido o prazo (fls. 70).

O processo foi suspenso até o julgamento final dos Embargos à Execução nº 1126661-32.2022.8.26.0100 (em apenso) (fls. 140). Os Embargos à Execução foram julgados improcedentes e os exequentes foram intimados para dar prosseguimento a execução (fls. 199). Os exequentes interpuuseram recurso de Agravo de Instrumento nº 2145523-09.2023.8.26.0000/50000 contra decisão de fls. 70 e pelo v. Acórdão foi dado parcial provimento para reformar em parte a r. Decisão, limitando a multa contratualmente prevista a um período de 45 dias, no total de R\$9.000,00 (fls. 213/223).

O exequente ofertou manifestação às fls. 228/234 alegando, em síntese, que os executados, embora citados em 01 e 02 de abril de 2021, não cumpriram a obrigação de fazer prevista em contrato, mesmo após a retomada dos prazos processuais em 10/06/2021 e a reformada sentença de extinção do feito; que o prazo para cumprimento da obrigação, considerando o período entre 08/07/2022 e 16/10/2022 ultrapassou o limite de 45 dias, tornando devida a multa máxima de R\$ 9.000,00; que a obrigação de fazer é inexecutável por meios ordinários, pois depende da aceitação de garantia pela Vibra S/A, que

depende da ação dos executados; que os exequentes, apesar de terem prestado garantia por tempo determinado para assegurar as obrigações contratuais entre Vibra S/A, Auto Posto Elidia e Posto Horizonte do Brasil estão em situação jurídica frágil, pois não possuem ingerência sobre o contrato garantido por hipoteca; que o contrato em questão prevê multa por descumprimento, cujo valor atualizado é de R\$ 4.367.490,73, além de prever a devolução integral de R\$ 1.450.000,00 recebidos pelo Posto Elidia como bonificação; que, considerando as multas e penalidades previstas nos contratos de franquia empresarial BR MANIA e LUBRAX, o risco total do contrato em caso de inadimplência do Posto Elidia é de R\$9.443.177,67; que os exequentes temem perdas irreparáveis, pois as sociedades empresariais Elídia e Horizonte foram trespassadas pelos executados, sem que haja como avaliar o cumprimento das obrigações contratuais. Requereram a constrição do valor de R\$ 9.000,00 e a conversão da obrigação de fazer na determinação de hipoteca judicial a contemplar o valor total do bem imóvel para funcionar como garantia. Juntaram documentos (fls. 237/301).

Os exequentes às fls. 302/303 indicaram bens imóveis de propriedade dos executados sobre as quais poderá ser registrada a hipoteca judicial (fls. 302/303). Juntaram documentos (fls. 304/312).

Pela decisão de fls. 313 foi determinado aos exequentes o recolhimento das custas de pesquisa para realização de bloqueio de ativos em nome dos executados e aos executados que se manifestem sobre o pedido dos exequentes de conversão da obrigação de fazer em constituição de hipoteca judicial de bens imóveis ou moveis (fls. 313). Os exequentes recolheram as custas (fls. 315/319).

O executado manifestou-se às fls. 321/322 alegando, em síntese, que impugnam os valores apresentados, unilateralmente, como garantia a possíveis riscos e indenizações, no montante de R\$ 7.843.512,00, tendo em vista que não representam a realidade dos fatos; que o Auto Posto Horizonte cuja razão social passou a ser Posto Piratininga Osasco Ltda., foi extinto por encerramento liquidação voluntária, com a sua inscrição baixada desde 12/05/2022, sem qualquer movimentação comercial; que no caso do Posto Horizonte falta, apenas, a baixa da garantia junto à BR Distribuidora, atualmente denominada Vibra Brasil, que já está sendo alinhada

administrativamente, porém, com ampla demora, em virtude das burocracias administrativas da empresa fornecedora de combustíveis; que ilegal e indevido gravar os imóveis dos executados com uma hipoteca judicial pelo valor de R\$ 7.843.512,00 (fls. 235), sem levar em consideração que uma das empresas garantidas está inativa desde 05/2022, não gerando quaisquer prejuízos que possam ser objetos dos cálculos apresentados unilateralmente; que se faz necessário a apuração de um valor real que possa estar vinculado a uma hipoteca judicial, levando-se em consideração os reais, eventuais e possíveis prejuízos a serem suportados, apenas, pela empresa ativa, Auto Posto Elidia, no caso de descumprimento do acordo comercial, regido pelo contrato de fornecimento, garantido pelos imóveis dos autores; que com relação à Hipoteca Judicial sobre o imóvel de fls.310/312, trata de Bem de Família, onde o exequente Dario Nakata reside com sua esposa; que os executados podem até não se opor à Hipoteca Judicial, desde que, tal alienação seja feita em números reais e possíveis e que conste na Hipoteca Judicial que a sua BAIXA ocorrerá no momento que forem comprovadas as substituições dos imóveis dos autores junto à Vibra Brasil, objeto do presente, sem quaisquer outros ônus aos Réus. Requereu a apuração real valor de garantia a ser vinculado à Hipoteca Judicial. Juntou documento (fls. 323).

O executado depositou o valor da multa de R\$ 9.000,00 (fls. 324/326). O exequente juntou formulário MLE para levantamento do valor depositado pelo executado (fls. 327/328).

É o relatório. DECIDO.

Com efeito, indefiro o pedido de conversão da obrigação de fazer em fixação de hipoteca judicial que contemple o valor dos imóveis indicados pelo exequente, uma vez que apresente execução trata de Ação de Execução Extrajudicial de Obrigação de Fazer, que deve observar rito processual próprio (não é procedimento comum).

Conforme dispõe o artigo 815 do Código de Processo Civil, "quando o objeto da execução for obrigação de fazer, o executado será citado para satisfazê-la no prazo que o juiz lhe designar, se outro não estiver determinado no título executivo" e, no caso de não o fazer, dispõe o artigo 816, do mesmo diploma que, "é lícito ao exequente, nos próprios autos do processo, requerer a satisfação da obrigação à custa do

executado ou perdas e danos, hipótese em que se converterá em indenização".

Dessa forma, neste caso, é possível a conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, que observará rito específico. Todavia, como o executado manifestou interesse em oferecer bens imóveis em substituição da garantia, concedo prazo derradeiro de 15 dias para que apresente as matrículas dos imóveis e os valores respectivos dos imóveis para tal fim, sob pena de multa diária de R\$2.000,00 até o cumprimento, limitada a R\$60.000,00. Caso persista no descumprimento, o exequente será intimado para manifestação sobre eventual conversão em perdas e danos, na forma do artigo 816 do Código de Processo Civil.

2. No mais, expeça-se mandado de levantamento a favor do exequente, conforme MLE juntado às fls. 328, devendo a parte interessada acompanhar a sua confecção e expedição diretamente no cartório.

Intime-se."

Apenas para que não parem dúvidas, registre-se que, conforme se verifica da matrícula nº 150.463, relativa ao imóvel no qual localizado o estabelecimento comercial vendido em comento, Auto Posto Elidia Ltda, tem-se que, em 05.04.2016, data posterior à celebração do contrato que lastreia a execução, o referido bem foi dado em hipoteca a terceiro (Petrobrás Distribuidora S.A.) para garantia de débitos contraídos pelo próprio Auto Posto Elidia, como também pela empresa Posto de Serviços Horizonte do Brasil Ltda (fls. 41/46 dos autos principais).

Não há nos autos notícia de cancelamento da hipoteca, razão pela qual defende a parte recorrente a necessidade de constituição de hipoteca judicial sobre imóveis de propriedade dos executados.

Não obstante, conforme exposto na r. decisão agravada, na execução de obrigação de fazer, como é o caso dos autos, se o executado não satisfaz a obrigação, é lícito ao exequente, nos próprios autos do processo, requerer a satisfação da obrigação à custa do executado ou perdas e danos, hipótese em que se converterá em indenização, seguindo-se a execução para cobrança de quantia certa, nos termos dos arts. 815 e 816 do CPC. Inexiste previsão de constituição de hipoteca à hipótese.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Some-se a isso, ainda, o fato de que não foi realizada avaliação do imóvel de matrícula nº 150.463 do 9º CRI de São Paulo/SP, tampouco dos imóveis de propriedade dos executados, de matrícula nº 113.085 do 2º CRI de Campinas/SP, nº 197.805 e 197.876 do 14º CRI de São Paulo/SP, de modo a amparar a pretensão de que funcionem como garantia no valor de R\$7.843.512,00.

Ante o exposto, estando a r. decisão agravada suficientemente motivada, e não havendo razão para sua modificação ou anulação, é o caso de prestigiá-la, por seus próprios fundamentos, na forma do art. 252 do RITJSP.

Salles Vieira
Relator