



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321361

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2086018-19.2025.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que é agravante RESIDENCIAL VARANDAS POMPEIA, é agravado MARIO LUIZ PRESTI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ARANTES THEODORO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO 2086018-19.2025.8.26.0000
AGRAVANTE Residencial Varandas Pompéia
AGRAVADO Mario Luiz Presti
COMARCA Santos - 7ª Vara Cível

VOTO Nº 52.063

EMENTA – Ação cominatória. Impugnação ao cumprimento de sentença. Alegação de que a obrigação foi cumprida no prazo devido. Quadro não confirmado. Produção de perícia que não se justificava. Valor da multa adequadamente fixado e que, por isso, não comporta redução. Recurso improvido.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado de decisão que, em autos de ação de obrigação de fazer aforada por condômino em face de condomínio, rejeitou impugnação ao cumprimento de sentença.

O recorrente insiste no acolhimento da objeção.

Assim, ele diz que cumpriu integralmente a decisão que concedeu a tutela antecipada, iniciando as obras de reparo necessárias para cessar a infiltração no imóvel do recorrido por meio de contrato firmado em 19 de agosto de 2024, conforme o laudo técnico apresentado, inexistindo resistência à execução da decisão.

Ao lado disso, o recorrente aponta que providenciou os meios necessários para atender à ordem judicial, não sendo, portanto, devida a aplicação da multa, salientando ser necessária a produção de provas adicionais para corroborar sua alegação de cumprimento da tutela antecipada em razão de dificuldades contratuais e intervenções externas que dificultaram o andamento das obras.

Por fim, ele alega desproporcionalidade do valor da multa imposta, argumentando que o valor diário de R\$ 500,00 é excessivo, considerando a natureza não lucrativa do condomínio e o contexto das obras já realizadas, sendo de rigor a revisão do valor da multa para o valor sugerido de R\$ 100,00 por dia, a fim de evitar o enriquecimento ilícito do recorrido e garantir a justa aplicação das sanções.

É o relatório.

O agravo se apresenta manifestamente improcedente e, assim, pode ser desde logo julgado, isto é, sem necessidade de se colher resposta da parte contrária.

Consigne-se, ainda, que ante o fato de não caber sustentação oral no presente recurso a bem da brevidade o julgamento se dá por meio virtual.

Pois bem.

Como se vê nos autos, na fase de conhecimento foi deferida tutela de urgência destinada a obrigar o réu a iniciar a execução das obras de reparo na coluna do condomínio para fazer cessar a infiltração, no prazo de 30 dias, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, limitada a R\$ 30.000,00 (fls. 80/81 daqueles autos).

O condomínio foi intimado da decisão em 19 de julho de 2.024 (fls. 87/88 da fase de conhecimento).

Em manifestação de protocolada em 19 de agosto de 2.024, o réu se manifestou dizendo que já havia visita técnica agendada para o dia 22 daquele mês (fls. 199/202 da fase de conhecimento).

Após, acostou contrato firmado em 19 de agosto para realização das obras, tendo a Magistrada reconhecido que apenas em

02 de setembro a reforma teve início (fls. 215/251 e 276/277 daquela fase).

Assim, o autor deu início ao cumprimento de sentença pleiteando o valor de R\$ 8.500,00 a título de multa.

O réu apresentou impugnação reiterando que a assinatura do contrato para realização da obra se deu dentro do prazo de 30 dias e pleiteando a produção de provas e, subsidiariamente, a redução do valor da multa.

O Juiz rejeitou a objeção, o que motivou o presente agravo.

O fato é que o réu confirmou expressamente que as obras não se iniciaram no prazo de 30 dias, uma vez que informou que a visita técnica estava agendada apenas para o dia 22 de agosto, ultrapassando, portanto, o período estipulado.

Ora, a mera contratação de empresa para a realização das obras não se revela suficiente para o cumprimento da obrigação que era de dar início efetivo aos trabalhos no prazo estipulado.

Assim, o simples ato de formalizar a contratação não atende à exigência pactuada, pois o dever do réu não se limitava à adoção de providências preparatórias, mas sim à concretização do começo das atividades no período acordado, o que, conforme restou demonstrado, não ocorreu.

Ademais, observa-se que durante todo o prazo concedido para o cumprimento da obrigação não houve qualquer comunicação nos autos acerca de eventuais dificuldades ou objeções por parte do autor que pudessem ter obstado o início das obras.

Tal ausência de manifestação reforça a conclusão de que a alegação de impedimentos carece de comprovação, tornando desnecessária a produção de prova testemunhal para sustentar esse argumento, uma vez que não se vislumbra qualquer elemento que justifique a inércia no cumprimento do prazo estabelecido.

O tema foi bem abordado na decisão agravada:

*“Restou incontroverso que o executado deixou de dar cumprimento à obrigação de fazer no prazo legal estabelecido, conforme ele próprio admitiu em sua manifestação, dando causa ao atraso do início das obras no apartamento do autor, conforme se extrai da decisão proferida pelo juízo às fls. 276/277 dos autos principais, *ipsis litteris*, a qual adoto como razão de decidir:*

'Da análise da contestação, verifica-se que o réu concordou com a realização das obras na coluna do edifício para sanar as infiltrações e alegou o cumprimento da tutela (fls. 92). Porém, naquela oportunidade não juntou nenhum documento visando comprovar que deu início as obras. Somente às fls. 199 juntou orçamento aprovado, com visita técnica agendada para 22/08/23 (fls. 200/202). Da análise dos autos, verifica-se que o réu foi intimado da tutela em 19/07/24 e do prazo de 30 dias para início da execução das obras de reparos na coluna do condomínio visando cessar a infiltração. Assim, patente o descumprimento da tutela vez que não iniciou os reparos na coluna do condomínio, mas apenas agendou visita técnica após o prazo de 30 dias fixados na tutela. É certo que às fls. 220/223 juntou contrato de prestação de serviço firmado em 19/08/24 visando a impermeabilização de pilar aparente, com data de início das obras em 02/09/2024. Portanto, após o decurso do prazo de 30 dias fixados na tutela, sendo de rigor a incidência da multa diária fixada no valor de R\$ 500,00, no período a partir de 19/08/24 de 02/09/24 (data do início das obras agendadas), a qual poderá ser cobrado em autos apartados visando evitar o tumulto processual'

Impende ressaltar que o condomínio executado foi contemplado com lapso temporal notoriamente suficiente para o início da execução das obras determinadas, qual seja, 60 (sessenta) dias entre sua regular intimação e o termo inicial fixado para cumprimento da obrigação de fazer. Observa-se que as alegações expendidas pelo executado, objetivando eximir-se da sanção pecuniária cominada, revestem-se de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

generalidade e não encontram respaldo no acervo probatório carreado aos autos. Destarte, inexistem elementos fáticos ou jurídicos aptos a infirmar a conclusão pelo inadimplemento injustificado da tutela provisória de urgência anteriormente deferida por este Juízo.”

Logo, razão não havia mesmo para se reconhecer que a obrigação fora cumprida em 19 de agosto de 2.024.

Além disso, o valor fixado a título de multa era compatível com o quadro fático e não estava fora da linha usualmente adotada em casos semelhantes, não se mostrando, portanto, excessivo, mas objetivamente compatível com a finalidade da cominação, que é compelir o litigante a cumprir a ordem judicial.

Motivo não há, pois, para se reduzir aquele valor.

Nega-se provimento ao recurso.

(assinado digitalmente)

ARANTES THEODORO

Relator