



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000339049

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2082831-03.2025.8.26.0000, da Comarca de Barueri, em que é agravante GAFISA S/A, é agravada ADRIANA DOS ANJOS DOMINGUES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, na parte conhecida. 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, 4 de abril de 2025.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO

Processo nº 2082831-03.2025.8.26.0000

Nº de 1ª Instância: 0001934-46.2024.8.26.0068

Comarca: Barueri (4ª Vara Cível)

Agravante: Gafisa S/A

Agravada: Adriana dos Anjos Domingues

Juíza: Renata Bittencourt Couto da Costa

Voto n. 37.489

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPOSSIBILIDADE DE CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO. INEXISTÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou manifestação da executada, determinando providências para levantamento de hipoteca sobre imóvel, sob pena de multa diária. A recorrente alega impossibilidade de cumprimento da obrigação devido à hipoteca da Caixa Econômica Federal e pleiteia a suspensão da multa.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a agravante possui legitimidade e possibilidade de cumprir a obrigação de levantar a hipoteca sobre o imóvel, e se a multa cominatória imposta é excessiva.

III. Razões de Decidir

3. A alegação de impossibilidade de cumprimento da obrigação já foi afastada por decisão anterior, sendo reconhecida a legitimidade da agravante para tal.

4. A multa cominatória é justificada pela necessidade de induzir o cumprimento da obrigação, não havendo excesso no valor fixado, considerando a resistência da executada.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A legitimidade da agravante para o cumprimento da obrigação foi reconhecida em decisão transitada em julgado. 2. A multa cominatória é válida e necessária para garantir o cumprimento da obrigação. 3. Não há a impossibilidade alegada desde que a agravante cumpra suas obrigações ou negocie com a CAIXA a liberação da hipoteca sobre o imóvel, o que justifica a renovação das astreintes e não a conversão em perdas e danos.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de liminar, nos autos do cumprimento de sentença, da decisão de fls.

192/193 dos autos de origem, que rejeitou a manifestação da executada, ficando esta novamente intimada a providenciar o necessário para o levantamento da hipoteca existente sobre o imóvel da matrícula n. 187.174 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri/SP, sob pena de nova multa diária de R\$ 500,00, limitada ao teto de R\$ 50.000,00.

Sustenta a recorrente que não está se eximindo de cumprir a obrigação, pois, desde a contestação explica sobre a impossibilidade de dar baixa das hipotecas da Caixa Econômica Federal, pleiteando a sentença de declaração de vontade, argumentando que, mesmo com a expedição de sentença de adjudicação compulsória, a agravada insiste no locupletamento e penalização da agravante, uma vez que a nova multa configura bis in idem e não mudará o fato de que se trata de obrigação impossível por não ser possível o pagamento parcial da garantia para retirar a unidade da agravada e obter o termo parcial de quitação.

Pleiteia a concessão do efeito suspensivo ao recurso e a reforma da decisão para afastar a nova multa imposta e, subsidiariamente, para reduzi-la.

Foi indeferida a liminar.

É o Relatório.

Aprecia-se o presente recurso, a despeito da não intimação da parte agravada, pela ausência de prejuízo.

Sustenta a agravante sua impossibilidade para o cumprimento da obrigação de fazer (proceder à baixa da hipoteca

registrada no imóvel adquirido e já quitado), que, no seu entender, seria de responsabilidade da Caixa Econômica Federal.

Tal alegação, todavia, já foi afastada pela decisão de fls. 86/88 dos autos de origem, publicada em **01/07/2024**, afigurando-se, portanto, intempestivo o presente agravo de instrumento.

E no Agravo de Instrumento n. 2215353-28.2024.8.26.0000, de minha relatoria, embora não tenha sido conhecido o recurso, constou que: “além do mais, destaca-se que a legitimidade da agravante para o cumprimento da obrigação de fazer perseguida pela agravada nos autos da ação de conhecimento foi expressamente reconhecida naquela demanda, por decisão transitada em julgada (fls. 399/407 e 542 dos autos da ação de conhecimento), não se admitindo a discussão da matéria em incidente de cumprimento de sentença”.

Não há a impossibilidade alegada desde que a agravante cumpra suas obrigações ou negocie com a CAIXA a liberação da hipoteca sobre o imóvel, o que justifica a renovação das astreintes e não a conversão em perdas e danos.

No que concerne à multa cominatória, lecionam Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery que: “deve ser imposta a multa, de ofício ou a requerimento da parte. O valor deve ser significativamente alto, justamente porque tem natureza inibitória. O juiz não deve ficar com receio de fixar o valor em quantia alta, pensando no pagamento. O objetivo das astreintes não é obrigar o réu a pagar o valor da multa, mas obriga-lo a cumprir a obrigação na forma específica. A multa é apenas inibitória. Deve ser alta para que o devedor desista de seu

intento de não cumprir a obrigação específica. Vale dizer, o devedor deve sentir ser preferível cumprir a obrigação na forma específica a pagar o alto valor da multa fixada pelo juiz.”¹

Como adverte Cândido Rangel Dinamarco²: “o descumprimento de ordens judiciais importa insubordinação à autoridade e não só lesão ao credor”.

Portanto, as astreintes devem ser em valor necessário a induzir seu destinatário ao cumprimento da obrigação de fazer ou não fazer e, no presente caso, não há excesso na fixação do valor de R\$ 500,00, limitada ao teto de R\$ 50.000,00, considerando a renitência da executada em cumprir a obrigação que lhe foi determinada, sob a alegação já rechaçada de que se trata de obrigação impossível.

Não é cabível qualquer imposição à credora hipotecária neste processo, nem suprir seu consentimento, uma vez que não integrou a relação jurídica.

Pelo exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, na parte conhecida.

ALCIDES LEOPOLDO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

¹ NERY, Nelson Junior. NERY, Rosa Maria de Andrade. Código de Processo Civil Comentado. 9ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006, p. 588.

² DINAMARCO, Cândido Rangel. A Reforma da Reforma. 2ª Ed. São Paulo: Malheiros, 2002, p. 235.