



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000383841

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2060948-97.2025.8.26.0000, da Comarca de Santana de Parnaíba, em que é agravante GAFISA S/A, é agravado SEBASTIÃO FRANCISCO FRANCHINI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente), WILSON LISBOA RIBEIRO E LUIS FERNANDO CIRILLO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

DANIELA CILENTO MORSELLO

Relatora

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2060948-97.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: Gafisa S/A

AGRAVADO: Sebastião Francisco Franchini

COMARCA: Santana do Parnaíba

JUIZ: Marcos Vinicius Krause Bierhalz

VOTO Nº 16.908

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LEVANTAMENTO DE HIPOTECA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ASTREINTES. Decisão recorrida que rejeitou a impugnação ofertada pela executada e fixou nova multa diária no importe de R\$ 500,00 (quinhentos reais), limitada a R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Irresignação da devedora. Descabimento. Exequente que comprovou a possibilidade do levantamento parcial da hipoteca incidente sobre o imóvel. Recalcitrância da agravante em cumprir a determinação judicial evidenciada. Possibilidade de renovação das astreintes. Valor que não comporta redução. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face da r. decisão (fls. 416/417 dos autos de origem) que, em cumprimento de sentença, rejeitou a impugnação ofertada pela recorrente e fixou nova multa diária no importe de R\$ 500,00

(quinhentos reais), limitada a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), para o cumprimento da obrigação, sem prejuízo do pagamento da multa que já incidiu na hipótese, em 15 dias, sob pena de execução específica.

Sustenta a agravante, em suma, que a obrigação é impossível de ser cumprida, pois o contrato firmado com a Caixa Econômica Federal não permite o pagamento parcial da garantia e a obtenção de termo parcial de quitação e que o agravado visa ao enriquecimento ilícito. Alega que a aplicação de multa, por três vezes, pela mesma circunstância, viola os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, e configura *bis in idem*, mesmo porque não se recusa a cancelar a hipoteca averbada na matrícula do imóvel. Aduz que a única responsável pela liberação do gravame é a credora hipotecária, ou seja, a Caixa Econômica Federal. Acrescenta que, com relação aos documentos juntados pelo agravado, não possui qualquer informação sobre os motivos de a instituição financeira ter autorizado o levantamento parcial da hipoteca para algumas unidades comercializadas.

Forte nessas premissas, requer a concessão do efeito suspensivo ao recurso e, ao final, o seu provimento para que seja revogada a imposição de nova multa diária. Subsidiariamente, postula a redução do valor arbitrado a esse título.

O pedido de concessão de efeito suspensivo ao recurso foi indeferido pelo Exmo. Desembargador Galdino Toledo Júnior no impedimento ocasional desta Relatora (fls. 52/53) e o agravado apresentou contraminuta (fls. 57/63).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 11/12), sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A recorrente foi condenada, em ação de obrigação ajuizada pelo agravado a *"promover, não só, a outorga da escritura definitiva do imóvel objeto do contrato firmado entre as partes, para transmissão da propriedade ao autor, como também para que providencie, no prazo de 15 dias a contar do trânsito em julgado da presente, a baixa do gravame (hipoteca), nos termos da fundamentação, sob pena de pagamento de multa de R\$ 1.000,00 (um mil reais), por dia de atraso, limitada a trinta dias."* (fls. 07/12 dos autos de origem)

O acórdão proferido por esta Colenda Câmara negou provimento ao recurso de apelação interposto pela ré, mantendo integralmente a sentença, que transitou em julgado em 11 de novembro de 2022 (fls. 13/21, 30 dos autos de origem).

O cumprimento de sentença, por sua vez, foi instaurado em 17 de julho de 2022, com intimação da ré para cumprimento da obrigação de fazer determinada em sentença, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (um mil reais), limitada a trinta dias (fls. 41/42 dos autos de origem).

A agravante então, apresentou impugnação, ao argumento de impossibilidade de proceder à baixa de hipoteca (fl. 48/52 dos autos de origem), o que foi rejeitada pelo juízo *a quo*, com

aplicação de nova multa diária.

Aludida decisão, no entanto, foi anulada por esta C. Câmara em sede de agravo de instrumento, uma vez que a executada não havia sido intimada para se manifestar sobre os documentos novos apresentados pelo exequente (fls. 399/409 dos autos de origem).

Após a manifestação da recorrente, foi proferida nova decisão mantendo a rejeição da impugnação ao cumprimento de sentença, com aplicação de nova multa.

E agiu com o seu costumeiro acerto o magistrado de primeiro grau.

Isto porque, conforme já consignado no acórdão que negou provimento ao apelo da executada, *“não há qualquer indicação de impossibilidade do cumprimento da medida (seja por notas devolutivas enviadas pelo cartório de registro de imóveis, ou pela ausência de documentação necessária), além de que se trata de cumprimento de obrigação vinculada à própria atividade institucional-empresarial da tal corré, não sendo admissível invocar a sua dificuldade operacional para o cumprimento do título judicial.”*.

Note-se, ademais, que o exequente apresentou cópia da matrícula nº 154.394 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri que comprova o levantamento parcial da hipoteca incidente sobre diversos outros imóveis localizados no mesmo empreendimento de sua unidade, demonstrando, assim, que o objeto

da obrigação é possível de ser cumprido pela recorrente.

O argumento da executada de que desconhece os motivos pelos quais a Caixa Econômica Federal autorizou o levantamento parcial do gravame para aquelas unidades não prospera, pela simples e boa razão de que ela é a responsável pelo empreendimento e figura como devedora hipotecária perante a instituição financeira.

Outrossim, como bem ponderou o juízo *a quo*:
"[...] não há nos autos demonstração de qualquer tentativa do levantamento da hipoteca, tampouco qualquer indeferimento pela Caixa Federal. Nota-se, portanto, que somente paira o gravame, por inércia e desídia da executada. E neste ponto, não cabe ao Poder Judiciário substituir a ré no cumprimento da obrigação."

Portanto, diante da evidente recalcitrância da agravante em observar a determinação judicial, a imposição de nova multa não se revela abusiva nem configura *bis in idem*, mesmo porque a finalidade das *astreintes* é garantir a efetividade da satisfação do direito material e compelir a parte ao cumprimento da obrigação, conforme preceitua o artigo 536, § 1º, do Código de Processo Civil.

Não bastasse isso, observa-se que o valor arbitrado pelo magistrado de primeiro grau é inferior àquele fixado na sentença, portanto, não se afigura excessivo ou desproporcional, não havendo que se cogitar na sua redução.

Nesse diapasão, já decidiu este Egrégio
Tribunal de Justiça:

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. (Agravo de Instrumento nº 2082831-03.2025.8.26.0000; Relator Alcides Leopoldo; 4ª Câmara de Direito Privado; j. 04/04/2025).

Pelo exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

DANIELA CILENTO MORSELLO

Relatora