



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000401480

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004492-57.2024.8.26.0590, da Comarca de São Vicente, em que é apelante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LORD, é apelado MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 ISRAEL GÓES DOS ANJOS (Presidente sem voto), HÉLIO MARQUEZ DE FARIAS E ERNANI DESCO FILHO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

HENRIQUE RODRIGUERO CLAVISIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1004492-57.2024.8.26.0590

Apelante Condomínio Edifício Lord

Apelado Ministério Público do Estado de São Paulo (MPSP)

Comarca São Vicente – 6ª Vara Cível

Voto nº 49859

Embargos à execução – Título Executivo Extrajudicial – Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) – Condomínio Edifício que se comprometeu a adotar as medidas necessárias para obtenção de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB – Descumprimento sob pena de Multa Diária – Cláusula contratual livremente pactuada entre as partes – Multa por descumprimento do TAC – Exigibilidade – Reconhecimento – Descumprimento por prazo superior ao estabelecido no TAC – Cumprimento da obrigação após quase 5 anos – Caráter pedagógico e a necessidade de adaptação às normas de segurança e saúde – Questão de interesse da coletividade – Valor da multa – Quantia que atende aos princípios da proporcionalidade de da razoabilidade – Excesso não reconhecido – A multa por descumprimento do TAC é exigível – O valor da multa é proporcional e razoável – Sentença mantida – Artigo 252 do RITJ/SP c/c artigo 23 do Assento Regimental nº 562/2017.

Recurso não provido.

Vistos,

A r. sentença de fls. 109/113, integrada pela decisão de fls. 135, julgou improcedentes os Embargos à Execução, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil, para determinar o prosseguimento da execução, pelo saldo devedor de R\$ 50.000,00, a título de multa pelo descumprimento da ordem de concessão da tutela de urgência, devidamente corrigido a partir da data de intimação da decisão de fls. 138 dos autos principais, mas sem juros, por vedação ao *bis in idem*; incabíveis honorários advocatícios porque o exequente é o Ministério Público do Estado de São Paulo.

Apela o embargante/executado (Condomínio Edifício Lord) pretendendo, em síntese, a reversão do julgado, sob o argumento de que adotou todas as medidas necessárias para a obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), conforme exigido pelo Termo de Ajuste de Conduta (TAC); que a r. sentença desconsiderou os esforços contínuos e diligentes do Condomínio para cumprir as exigências impostas; que a demora na obtenção do AVCB não se deu por sua inércia ou desídia, mas sim por fatores externos e alheios à sua vontade, como a necessidade de regularização das lojas localizadas no andar térreo, que não

dependia exclusivamente do condomínio; que enfrentou diversas dificuldades burocráticas e técnicas, incluindo a necessidade de atender a novos comunicados e solicitações de atendimento no relatório de vistoria de projeto técnico; que ao longo de todo o período, manteve-se proativo na busca pela regularização, realizando investimentos significativos e promovendo ações concretas para atender às exigências do Corpo de Bombeiros; que a obtenção do AVCB se deu em julho de 2024, sendo prova cabal de que o condomínio cumpriu com suas obrigações, ainda que com atraso, o que deveria ser considerado como fato extintivo da multa aplicada; subsidiariamente, busca a redução da multa, ao considerar que a multa de R\$ 50.000,00 se mostra desproporcional e excessiva, pois o condomínio, ao longo dos anos, realizou investimentos significativos para atender às exigências do AVCB; por fim, prequestiona a matéria deduzida em suas razões recursais; (fls. 141/159).

Processado e respondido o recurso (fls. 165/171), vieram os autos ao Tribunal a após a esta Câmara.

É o relatório.

Sem razão o reclamo.

Na espécie, o Ministério Público de São Paulo – MPSP, ora apelado, celebrou Termo de Ajustamento de Conduta – TAC, fls. 06/11, com o Condomínio Edifício Lord, ora apelante, em 27/08/2019, no bojo dos autos do Inquérito Civil nº 14.0739.0000838/2015-7, prevendo o prazo de 12 meses para apresentação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), válido e regular do Condomínio.

Diante do descumprimento da obrigação pelo apelante, pois ficou demonstrado que o AVCB somente foi obtido pelo Condomínio após 5 anos do TAC celebrado, de modo que o MPSP propôs a execução da multa cominatória prevista no TAC, ensejando a oposição dos Embargos à Execução.

De início, constata-se que o Condomínio não alega qualquer vício de vontade na celebração do acordo que pudesse eventualmente macular o ajuste, sendo ele, portanto, válido e eficaz, não havendo razões jurídicas para se afastar as cláusulas regularmente estabelecidas.

Na verdade, das razões recursais se extrai que o Condomínio atribui a morosidade na obtenção do AVCB a terceiros estranhos à execução.

Não obstante as razões deduzidas pelo apelante, ocorre que transcorridos quase 5 anos da assinatura do Termo de Ajustamento de Conduta, e 9 (nove) anos desde a abertura do procedimento investigatório (Inquérito Civil - IC nº 14.0739.0000838/2015-7 que é de 2015), o apelante não havia obtido o AVCB. Aliás, o documento de fls. 97, comprova que o apelante somente obteve o AVCB em 03/07/2024.

Ou seja, o apelante não nega a demora na obtenção do AVCB, trazendo meras desculpas para protelar o cumprimento da obrigação. Assim, diante do descumprimento da obrigação constante em título executivo, não há razões para afastamento da multa.

Importante destacar que a sanção imposta deriva de razões de ordem pública, de interesse da coletividade, pois sem o competente Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, o apelante colocou em risco a vida, a segurança e a saúde dos residentes e frequentadores do Condomínio, situação mantida por sucessivos anos, conforme demonstrado pelos documentos acima referidos.

Destaca-se ainda a relevância da obrigação estabelecida pelo MPSP – prevenção de incêndios – considerada a própria magnitude do Condomínio, que conta com 214 apartamentos, fls. 04 e diversas lojas comerciais no térreo. Desse modo, consideradas as peculiaridades do caso, não há como se afastar a sanção imposta ao Condomínio.

Nesse sentido, já se manifestou este E. Tribunal em questões correlatas a dos autos: *DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. IMPROCEDÊNCIA. I. Caso em Exame Recurso de apelação interposto pela parte embargante, visando à reforma de sentença que julgou improcedentes os embargos à execução de multa de R\$68.500,00, decorrente do descumprimento de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) relacionado à obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB). II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se a multa aplicada por descumprimento do TAC é exigível, considerando as alegações da embargante sobre a adoção das providências necessárias e a responsabilidade do Corpo de Bombeiros pelo atraso na emissão do AVCB. III. Razões de Decidir 3. Restou incontroverso que a embargante descumpriu as cláusulas do TAC, não obtendo o AVCB no prazo estipulado, mesmo após diversas vistorias que apontaram irregularidades que perduravam há mais de 4 anos. No mais, a empresa vinha operando sem AVCB desde o longínquo ano de 2007. 4. A suspensão das atividades presenciais durante a pandemia não prejudicou a embargante, pois havia alternativas para envio de documentação e realização de vistorias por videoconferência. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A multa por descumprimento do TAC é exigível, dado o caráter pedagógico e a necessidade de adaptação às normas de segurança contra incêndio. 2. A pandemia não justifica o atraso na regularização, pois alternativas de cumprimento estavam disponíveis. Legislação Citada: Lei nº 7.347/1985, art. 13. Jurisprudência Citada: Informação não fornecida no conteúdo. (TJSP; Apelação Cível 1008193-70.2021.8.26.0286; Relator (a): Souza Nery; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Público; Foro de Itu - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/02/2025; Data de Registro: 12/02/2025).*

Apelação Cível. Embargos à execução. Termo de Ajustamento de Conduta (TAC). Execução promovida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo. Alegação de cumprimento parcial das obrigações assumidas. Pleito de redução proporcional da multa aplicada. Não acolhimento. Documentos

que comprovam a absoluta extemporaneidade da adoção de providências. Prazo final estabelecido no TAC não respeitado. Cláusula penal que estabelece multa para o descumprimento, ainda que parcial, das obrigações. Manutenção da multa aplicada. Valor total da penalidade que é módico (dez mil reais), sem violação à razoabilidade. Sentença preservada. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1000463-02.2021.8.26.0094; Relator (a): Jose Eduardo Marcondes Machado; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Público; Foro de Brodowski - Vara Única; Data do Julgamento: 21/10/2024; Data de Registro: 21/10/2024).

EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUCTA – CONDOMÍNIO EDILÍCIO QUE SE COMPROMETEU A ADOTAR AS MEDIDAS NECESSÁRIAS À OBTENÇÃO DE AVCB, SOB PENA DE MULTA DIÁRIA – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DOS EMBARGOS – Condomínio que nega ter sido notificado, nos termos em que exigido pelo TAC – Descabimento – Notificação comprovada nos autos, tendo o condomínio, inclusive, pugnado pela concessão do prazo, o que foi deferido pelo Ministério Público, com a dilação do prazo (de mais 180 dias para cumprimento das obrigações) – Alegação de que houve a concessão de novo prazo de 60 dias – Inocorrência – Ministério Público que apenas deixou consignado que a execução não seria prontamente ajuizada, por ser necessário aguardar a resposta do Corpo de Bombeiros – TAC assinado em abril/2015, estando a execução suspensa desde maio/2021, para que o condomínio comprove a obtenção do AVCB, do que não se tem notícia até a presente data – Título que é líquido, certo e exigível, inexistindo razões para a extinção da execução – Sentença mantida – RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1111799-32.2017.8.26.0100; Relator (a): Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 25ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/02/2022; Data de Registro: 04/02/2022).

No que tange à morosidade no cumprimento da obrigação, quase 5 anos, merece relevo a informação trazida pelo Ministério Público Estadual e não impugnada pelo apelante, de que diversos outros condomínios e edifícios da mesma Comarca regularizaram a situação do AVCB perante o MPSP, alguns após a celebração de TAC, cumprindo com as obrigações assumidas, o que não ocorreu com o apelante. A título de exemplo, indicou o MPSP: o Condomínio Edifício Márcia, Jamaica, Trinidad, Costa Atlântica, Danúbio, São Vicente e Itamarati, entre outros.

Por fim, não prospera a tese de excesso do valor da multa aplicada. A multa diária cominada no título foi de R\$ 500,00, alcançado, diante do longo tempo decorrido desde o vencimento do prazo estabelecido para cumprimento da obrigação, valor exorbitante, superior a R\$ 800.000,00.

Assim, o próprio MPSP, considerando a uniforme jurisprudência sobre o tema, limitou o valor total da multa, ao correspondente a R\$ 50.000,00 – o equivalente a 100 dias de atraso – pelo valor singelo da multa, valor tido como proporcional e razoável, diante das circunstâncias do caso concreto, notadamente o longo período decorrido e a própria obrigação relevante de fundo,

envolvendo a vida, a saúde e a segurança dos condôminos e visitantes, especialmente a prevenção contra incêndios.

Os demais argumentos deduzidos no processo, para além de incapazes de infirmar, em tese, a conclusão adotada, são refutados e prejudicados por raciocínio lógico, porque incompatíveis com o resultado da conjugação de todos os elementos desta decisão. Veja-se: “O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. O julgador possui o dever de enfrentar apenas as questões capazes de infirmar (enfraquecer) a conclusão adotada na decisão recorrida. Assim, mesmo após a vigência do CPC/2015, não cabem embargos de declaração contra a decisão que não se pronunciou sobre determinado argumento que era incapaz de infirmar a conclusão adotada” (EDcl no MS 21.315/DF, Rel. Ministra Diva Malerbi (Desembargadora convocada TRF 3ª Região), Primeira Seção, julgado em 08/06/2016, DJe 15/06/2016).

Por tais motivos, de rigor a manutenção da r. sentença recorrida, por seus próprios e jurídicos fundamentos (artigo 252 do RITJ/SP c/c artigo 23 do Assento Regimental nº 562/2017), ora adotados em complemento aos do presente voto.

Recurso não provido

Des. Henrique Rodriguero Clavisio
Relator