



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro:2025.0000410288**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Agravo de Instrumento nº 2108212-13.2025.8.26.0000**, da Comarca de Mirassol, em que é agravante: Vicol do Brasil - Empreendimentos Imobiliários S/A e agravada: Luciana dos Santos Neiva.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) e PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

**BENEDITO ANTONIO OKUNO**  
**Relator**

Assinatura Eletrônica

**Agravo de Instrumento nº 2108212-13.2025.8.26.0000**

**Agravante: Vicol do Brasil - Empreendimentos Imobiliários S/a.**

**Agravado: Luciana dos Santos Neiva**

**Comarca: Mirassol**

**Assunto do Processo: Registro de Imóveis**

**Voto nº 16.159**

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXECUÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – Outorga de escritura postulada pelo vendedor – Decisão interlocutória que afastou a multa imposta quando da determinação de citação – Decisão interlocutória que determinou ao Cartório de Registro que proceda a anotação na matrícula do imóvel – Efetivação da tutela – Desnecessidade de manutenção da penalidade – Ausência de dolo ou má-fé da executada. – Decisão mantida – RECURSO NÃO PROVIDO.*

Agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto contra decisão interlocutória que, em ação de execução de obrigação de fazer, assim dispôs:

*(...) Nesses termos, fica a executada intimada, via DJE, a comprovar a promoção dos atos necessários ao cumprimento de sua obrigação de fazer, no prazo de 30 dias.*

*No mais, revendo meu posicionamento anterior, entendo desnecessária a fixação de multa cominatória diária como meio de coerção à outorga da escritura uma vez que, no caso de inadimplemento, a escritura é substituída por decisão judicial, que pode ser diretamente registrada em cartório, como acima realizado.*

*Não se pode perder de vista que o objetivo principal da aplicação de multa não é obrigar o requerido a pagar o valor da multa, mas impor medidas para compelir a cumprir a obrigação imposta; é medida coercitiva e não sancionatória.*

*Além disso, ela pode ser ajustada ou substituída a qualquer tempo, diante de meios mais céleres e menos gravosos à satisfação da pretensão, pelo que reconsidero a decisão de fls. 90/914 e DECLARO INEXIGÍVEL a multa em questão.*

Alega o agravante que fixada multa para o caso de descumprimento da ordem judicial no valor de R\$300,00 por dia de descumprimento, limitada a R\$ 20.000,00, sem qualquer impugnação pela parte executada, de forma que transitou em julgado; que qualquer alteração sob alegação de proporcionalidade ou razoabilidade viola a autoridade da coisa julgada.

Invoca o Tema 706.

Discorre sobre a natureza coercitiva das astreintes, e a diferença com a satisfação da obrigação, afirmando serem plenamente cumuláveis; bem como a possibilidade de sua majoração.

Postula a manutenção da multa cominatória arbitrada e ainda sua devida aplicação

Recurso processado, restando indeferido o efeito suspensivo/ativo pretendido, consignando que a não instauração do contraditório não implicará em prejuízo à parte agravada, devendo ser privilegiado os princípios da celeridade e economia processual.

**É o relatório.**

Trata-se de ação de execução de obrigação de fazer

visando o autor seja a requerida compelida a realizar o registro de propriedade do imóvel matriculado sob nº 28.793.

Segundo a agravante, a agravada adquiriu o imóvel por meio de compromisso de compra e venda celebrado em março de 2004, entretanto, não procedeu a lavratura de registro de alteração de propriedade, nem mesmo quando notificada extrajudicialmente.

Depreende-se dos autos que, na mesma decisão em que determinada a citação da executada para satisfazer a obrigação de lavrar a escritura definitiva, estipulou-se multa diária de R\$ 300,00 limitada a R\$ 20.000,00. (fl. 90/91)

Ofertada a contestação, a agravada postulou os benefícios da justiça gratuita, e solicitou prazo de seis meses para regularizar o registro do imóvel, bem como para que seja afastada multa. Ainda demonstrou por meio de mensagens eletrônicas, não haver total inércia de sua parte.

Sobreveio a decisão ora recorrida que concedeu o benefício da justiça gratuita à agravada e afastou a incidência da multa, nos seguintes termos:

*Ainda, declaro, por decisão judicial, buscando a efetivação da tutela pelo resultado prático equivalente, a teor do contido no artigo 536 do Código de Processo Civil, a propriedade do imóvel de matrícula nº 28.793 do Cartório de Registro de Imóveis de Mirassol em favor da parte executada, determinado ao Oficial do Cartório de Registro que proceda à necessária anotação da matrícula do imóvel.*

*Cópia desta decisão, assinada digitalmente, servirá de certidão e deverá ser apresentada aos notário e registrador competentes para a prática dos atos necessários, juntamente com os demais documentos exigíveis, a ser cumprida com*

*gratuidade da justiça(interesse da parte executada)*

E, ao que se observou de fl. 166, a agravada, já se dirigiu ao Tabela de Notas buscando providências.

Pois bem.

Como se sabe, as 'astreintes' tem natureza coercitiva e não compensatória e ainda, de acordo com o disposto no artigo 537, §1º, do Código de processo Civil:

*§ 1º O juiz poderá, de ofício ou a requerimento, modificar o valor ou a periodicidade da multa vincenda ou excluí-la, caso verifique que:*

*I - se tornou insuficiente ou excessiva;*

*II - o obrigado demonstrou cumprimento parcial superveniente da obrigação ou justa causa para o descumprimento.*

Ainda, dispõe o artigo 536 do mesmo estatuto processual:

*Art. 536. No cumprimento de sentença que reconheça a exigibilidade de obrigação de fazer ou de não fazer, o juiz poderá, de ofício ou a requerimento, para a efetivação da tutela específica ou a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente, determinar as medidas necessárias à satisfação do exequente.*

Na hipótese em comento, a obrigação será alcançada, ainda que via decisão judicial, tornando-se desnecessária a penalidade, sobretudo após os esclarecimentos advindos da contestação e a concessão dos benefícios da justiça gratuita, não demonstrado dolo ou má-fé da agravada, que como dito acima, de posse da decisão judicial que determinou a anotação de propriedade na matrícula do imóvel, já encaminhou ao cartório respectivos para as devidas

providências.

Consigne-se ainda que, ao contrário do deduzido, a fixação de multa não faz coisa julgada, podendo ser revista a qualquer momento consoante o mencionado § 1º do artigo 537 do CP, que autoriza modificação do valor ou da periodicidade bem como sua exclusão.

Nestas condições, fica mantida a decisão agravada.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

**BENEDITO ANTONIO OKUNO**

**Relator**