



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417077

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2380897-68.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante SANDRO AUGUSTO DUARTE GREGÓRIO, é agravado ERBE INCORPORADORA 019 S.A..

ACORDAM, em 3ª 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 Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente sem voto), VIVIANI NICOLAU E MARIO CHIUVITE JUNIOR.

São Paulo, 29 de abril de 2025

DONEGÁ MORANDINI

RELATOR

Assinatura Eletrônica

3ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2380897-68.2024.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravante: Sandro Augusto Duarte Gregório

Agravado: ERBE Incorporadora 019 S.A.

Voto nº 64.978 (m)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. TAXA DE FRUIÇÃO. MULTA POR DESCUMPRIMENTO.

I. Caso em Exame: Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu tutela de urgência para compelir o réu a pagar taxa de fruição mensal, com multa diária por descumprimento. O agravante impugna a multa e o valor da taxa, alegando prazo exíguo e desproporcionalidade.

II. Questão em Discussão: avaliação dos requisitos para concessão de tutela de urgência.

III. Razões de Decidir: III.1. Mantido o deferimento da tutela de urgência, considerando a probabilidade do direito e a ocupação do imóvel sem contraprestação; III.2. A taxa de fruição é adequada como locativo indenizatório, e a multa por descumprimento é proporcional e necessária como meio coercitivo.

IV. Dispositivo e Tese: Presença dos requisitos do artigo 300 do CPC. Tutela de urgência mantida como deferida.

AGRAVO DESPROVIDO.

1.- Agravo de instrumento interposto contra a r. decisão que, na origem, fora proferida às fls. 194/195, deferindo a tutela de urgência nos seguintes termos: *“defiro a tutela de urgência à autora para determinar que o réu seja compelido a pagar a taxa de fruição mensal no importe de 1% sobre o valor de base de cálculo do IPTU da unidade (1% de R\$ 975.194,00 = R\$ 9.751,94 – fls. 177), ante a não comprovação do valor atualizado do contrato entre as partes, até ulterior deliberação. Prazo: 5 dias*

úteis, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, limitada a 20 dias”.

Em razões de agravo, de partida, insurge-se quanto à multa fixada. Sustenta que o prazo deferido é exíguo e que o valor deve ser revisto em atenção aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade. Aduz que indevida a aplicação multa sobre obrigação de pagar, devendo a coerção ser reservada às obrigações de fazer. Impugna, ainda, o valor fixado a título de taxa de fruição, pretendendo seja reduzido a valor entre 0,3 e 0,5%.

Oposição ao julgamento virtual à fl. 123. Regularização do preparo à fl. 126. Contrarrazões apresentadas às fls. 133/140.

É o relatório.

2.- O agravo não comporta acolhimento.

Com efeito.

Os limites do recurso cingem-se à avaliação da presença dos requisitos para concessão de tutela de urgência, como insertos no artigo 300 do Código de Processo Civil. Sendo assim, nos estreitos limites da cognição precária e perfunctória do momento processual, deve ser mantido o deferimento da tutela.

Bem demonstrada a probabilidade do direito. Conforme consignado na decisão hostilizada, há rescisão judicial do compromisso de compra e venda celebrado entre as partes

(processo n. 1011033-55.2014.8.26.0009). Além disso, o agravante reside na unidade imobiliária desde 28/04/2006 sem pagar qualquer contraprestação – cenário fático que não é impugnado ou abordado pelo recorrente em suas razões recursais.

Portanto, na estreita análise pertinente na tutela de urgência, a fixação de taxa de fruição deve ser mantida, pois o agravante tem conhecimento da necessidade da desocupação do bem e, ao revés, nele permanece sem pagamento de qualquer contraprestação, em verdadeiro objetivo de enriquecimento sem causa.

A taxa de fruição fixada – que na verdade tem natureza de um locativo indenizatório pela ocupação indevida por parte do recorrente – não se mostra desarrazoada, inexistindo nos autos outro parâmetro objetivo para que seja substituído.

As pesquisas obtidas na internet não são índices oficiais e nem vinculantes, sendo certo que a fixação de valor final depende do esgotamento da dilação probatória, com a produção das provas pertinentes quanto às características do imóvel.

Em relação à multa fixada por descumprimento, nada a reformar.

Entende o C. STJ que “o *juiz está autorizado a adotar*

as providências adequadas ao cumprimento das ordens judiciais, desde que efetivas e proporcionais. Dentre os meios coercitivos de execução típicos, a multa pelo descumprimento de ordem judicial (astreintes) é um modo de impor o cumprimento do julgado” (REsp 2091371 / PR; Relatora Ministra Nancy Andrighi; Terceira Turma; DJEN 17/02/2025) e isto porque tanto na obrigação de pagar quantia certa, quanto na de obrigação de fazer, de não fazer ou de entregar coisa, **o adimplemento** é ato a ser praticado diretamente pela parte devedora.

Logo, a multa deve subsistir como meio coercitivo, não se revelando desproporcional e nem desarrazoada, seja em seu *quantum*, seja em seu prazo de atendimento, especialmente considerando o lapso de inércia da parte agravante — que há cerca de duas décadas nem desocupa o imóvel e nem paga qualquer contraprestação.

Esgotada a análise preliminar cabível na tutela de urgência, deve ser rejeitada, *in totum*, a postulação recursal.

3. Portanto, de rigor a manutenção da decisão hostilizada, por seus fundamentos.

AGRAVO DESPROVIDO.

Donegá Morandini
Relator