



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000418844

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2041180-88.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO R.BEÇAK, é agravado AUGOSTINHO DA COSTA VELOSO E SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ DUARTE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARMEN LUCIA DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2041180-88.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO R BEÇAK

AGRAVADO: AUGOSTINHO DA COSTA VELOSO E SILVA

COMARCA: SÃO PAULO – 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL

MM. JUIZ DE DIREITO: DOUGLAS IECCO RAVACCI

VOTO Nº 27.009

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação visando ao cumprimento de obrigação de fazer Cumprimento de sentença. Insurgência contra decisão que fixou nova multa diária no valor de R\$1.000,00, limitada a R\$ 30.000,00, em caso de descumprimento injustificado da obrigação do condomínio promover os reparos na unidade condominial. Superveniência de acordo entre as partes. Perda intercorrente do interesse recursal. RECURSO NÃO CONHECIDO, POR PREJUDICADO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão copiada a fls. 20/23, na ação visando ao cumprimento de obrigação de fazer, ora em fase de cumprimento de sentença, decisão esta do seguinte teor:

"Vistos. Trata-se de cumprimento de sentença promovido por Augostinho da Costa Veloso e Silva em face do Condomínio Edifício R. Beçak, visando ao cumprimento da obrigação de cessar as infiltrações na unidade do exequente, bem como realizar os reparos decorrentes no interior da unidade. A sentença proferida nos autos principais, em maio de 2021, determinou que o executado promovesse: os reparos necessários para cessar as infiltrações na unidade do exequente; a reparação dos danos ocorridos no interior da unidade decorrentes dessas infiltrações. Em sede de cumprimento de sentença, constatou-se a execução parcial de

reparos e persistência de litígios quanto à efetividade das obras realizadas pelo condomínio, além de divergências sobre o acesso à unidade do exequente para realização de obras. O condomínio alega ter realizado reparos extensivos nas unidades supostamente responsáveis pelos vazamentos, conforme documentos e links apresentados. Todavia, o exequente sustenta que os reparos foram ineficazes, mantendo-se as infiltrações, e requer arbitramento de novas astreintes. Os autos demonstram que, embora reparos tenham sido realizados, permanecem dúvidas quanto à sua efetividade. O próprio condomínio reconhece a necessidade de monitoramento contínuo e admite que não houve solução integral dos problemas. O exequente, por sua vez, não impediu totalmente o acesso à sua unidade, mas apresenta resistência quanto à execução das obras por profissionais designados pelo condomínio. Essa postura prejudica a efetividade da solução. A multa cominatória (astreintes) tem como objetivo compelir o devedor a cumprir a obrigação, não devendo ser desvirtuada em instrumento de enriquecimento sem causa. Neste caso, considerando: a duração do litígio (iniciado em 2015); o descumprimento parcial da obrigação por parte do executado; a postura não colaborativa do exequente em determinados momentos. Conclui-se pela necessidade de fixação de novas astreintes, com valor proporcional ao objetivo coercitivo, assegurando o cumprimento efetivo da decisão judicial. Deverá o exequente permitir o acesso irrestrito de profissionais indicados pelo condomínio à unidade 25, com agendamento prévio, visando à realização dos reparos necessários no teto e nas áreas afetadas. O exequente será notificado para indicar três datas disponíveis para tal. Fica fixada nova multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), limitada a

R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), em caso de descumprimento injustificado da obrigação pelo condomínio, a contar do término do prazo para execução. O condomínio deverá apresentar, no prazo de 15 dias, relatório técnico detalhado, acompanhado de documentação comprobatória (fotos, vídeos, relatórios), demonstrando as medidas já adotadas e as planejadas para solucionar as infiltrações. Após os reparos na unidade do exequente, será designada vistoria por oficial de justiça para constatação da efetividade das obras realizadas. Int.”

Alega o condomínio agravante não fazer sentido impor a ele penalidade de multa diária por descumprimento da obrigação, haja vista que o próprio magistrado “a quo” admitiu que há resistência do agravado em permitir o acesso ao apartamento para realização das obras. Pontua que quem está descumprindo a obrigação é o recorrido. Argumenta ser contraditória a decisão recorrida, porquanto o Juiz de primeiro grau ignorou o teor da decisão proferida nos autos do cumprimento de sentença através da qual nomeou perito para promover os reparos no apartamento. Ressalta que, se já foi nomeado profissional para executar o serviço. Assim, a decisão que determina que o Condomínio realize os reparos deve ser anulada. Acrescenta que não pode ser imposta multa diária pelo descumprimento da obrigação, pois já foi nomeado profissional para executar o serviço. Além disso, toda e qualquer multa que poderia lhe ter sido imposta, já foi devidamente paga e levantada pelo agravado. Pelos motivos expostos, pede o provimento do recurso, para que a decisão seja anulada, eis que contraditória, diante da decisão anteriormente proferida.

O recurso foi recebido com efeito suspensivo e

regularmente processado, ausente resposta da parte agravada.

É o relatório.

O recurso não deve ser conhecido em razão da perda do interesse recursal do agravante.

O condomínio recorrente apresentou petição nos autos, com pedido de suspensão do presente recurso, informando que as partes entabularam acordo (fls. 66/69).

Desse modo, deve ser dado como prejudicado o objeto do presente agravo de instrumento.

Diante do exposto, **NÃO CONHEÇO O RECURSO.**

CARMEN LÚCIA DA SILVA
Relatora
-assinatura digital-