



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000424108

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2108126-42.2025.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que é agravante NOSSA SENHORA DA SALETTE NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é agravado ASSOCIAÇÃO DOS TITULARES DOS LOTES DO RESIDENCIAL EVIDENCE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO

Processo nº 2108126-42.2025.8.26.0000

Nº de 1ª Instância: 1007572-56.2025.8.26.0602

Comarca: Sorocaba (7ª Vara Cível)

Agravante: Nossa Senhora da Salette Negócios Imobiliários Ltda.

**Agravada: Associação dos Titulares dos Lotes do Residencial
Evidence**

Juiz: José Elias Themer

Voto n. 37.940

EMENTA: Direito Processual Civil. Agravo de Instrumento. Obrigação de Fazer. Agravo não conhecido.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu pedido de fixação de astreintes, por entender cumprida a obrigação pela ré. A recorrente, loteadora do "Residencial Evidence", contesta a negativa de emissão de Certidão Negativa de Débitos pela associação de moradores, alegando decisão transitada em julgado que reconheceu a inexigibilidade das taxas associativas para o lote F-28.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se a decisão que indeferiu a fixação de astreintes se insere nas hipóteses de cabimento do agravo de instrumento previstas no art. 1.015 do CPC/2015.

III. Razões de Decidir 3. A decisão recorrida não se enquadra nas hipóteses do art. 1.015 do CPC/2015, nem se aplica a tese de taxatividade mitigada do STJ, pois não há urgência que justifique a interposição imediata do agravo. 4. A urgência alegada pela parte, relacionada ao risco de perda de negócio, não caracteriza urgência processual que permita o conhecimento do agravo.

IV. Dispositivo e Tese 5. Agravo de instrumento não conhecido. Tese de julgamento: 1. A decisão que não fixa astreintes por cumprimento de obrigação não se enquadra nas hipóteses de cabimento do agravo de instrumento do art. 1.015 do CPC/2015. 2. A urgência processual necessária para o agravo não se confunde com o interesse econômico da parte.

Legislação Citada: CPC/2015, art. 1.015.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp 1.696.396 e REsp 1.704.520, Tema Repetitivo 988.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de liminar, nos autos da ação de obrigação de fazer, da decisão de fls. 106

dos autos de origem, que indeferiu o pedido de fixação de astreintes, porque a ré demonstrou que cumpriu a obrigação de acordo com os dados existentes sobre o imóvel.

Insurge-se a recorrente afirmando que é a loteadora proprietária do empreendimento denominado “Residencial Evidence” e recebeu proposta de compra do lote 28 da quadra F, tendo o comprador requerido a apresentação da Certidão Negativa de Débitos expedida pela associação de moradores local, o que foi recusado pela agravada em razão da inadimplência, no entanto, nos termos do V. Acórdão proferido por esta Câmara (processo nº 1018283-62.2021.8.26.0602), com trânsito em julgado, foi dado provimento ao recurso de apelação da agravante para reconhecer a impossibilidade de a agravada cobrar-lhe taxas associativas com relação ao lote em comento (F-28), dada a inexistência de adesão da proprietária ao ente associativo, assim como da ausência de prova de que o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis, sendo indevidas as contribuições. Desse modo, argumenta que a informação lançada pela agravada na Certidão Negativa de Débitos de que os débitos cobrados no período de maio de 2020 até abril de 2021 estariam inexigíveis é equivocada e beira a litigância de má-fé, conforme se extrai do Tema nº 882 do STJ e Tema nº 492 do STF, que tratam da inexistência dos créditos, ademais, sustenta que a inexistência dos débitos em comento não se limita apenas ao período indicado na Certidão, pois, restou consignada na decisão judicial transitada em julgado a impossibilidade de se exigir o rateio das taxas associativas da agravante com relação ao lote F-28, e porque a própria agravada pleiteou em sua ação a condenação da proprietária ao pagamento das taxas que entendia devidas, tanto as vencidas, quanto as

vincendas, não bastando ainda, para obstar os efeitos da coisa julgada, a mera propositura de ação rescisória sem a informação de que houve o deferimento de liminar para suspender ou modificar o Acórdão.

Pleiteia a concessão do efeito ativo ao recurso e a reforma da decisão para determinar que a agravada expeça, com urgência, a CND, conforme decidido no V. Acórdão, consignando a inexistência dos débitos havidos sobre o Lote F-28 do Residencial Evidence, sob pena de fixação das medidas coercitivas, especialmente das astreintes, e da determinação de imediato cumprimento sob pena de desobediência.

Foi indeferida a liminar.

É o Relatório.

Aprecia-se o presente recurso, a despeito da não intimação da parte agravada, pela ausência de prejuízo.

O vigente art. 1.015 do CPC/2015, como outrora o art. 842 do CPC/1939, além de outros casos expressamente referidos em lei (art. 1.015, XIII), estabeleceu taxativamente as hipóteses de admissibilidade do agravo de instrumento.

O Projeto original aprovado pela Câmara dos Deputados continha o seguinte rol:

CAPÍTULO III DO AGRAVO DE INSTRUMENTO

Art. 1.028. Além das hipóteses previstas em lei, cabe agravo de instrumento contra decisão interlocutória que:

- I – conceder, negar, modificar ou revogar a tutela antecipada;
- II – versar sobre o mérito da causa;
- III – rejeitar a alegação de convenção de arbitragem;
- IV – decidir o incidente de desconsideração da personalidade jurídica;
- V – negar o pedido de gratuidade da justiça ou acolher o

pedido de sua revogação;
VI – determinar a exibição ou posse de documento ou coisa;
VII – excluir litisconsorte;
VIII – indeferir o pedido de limitação do litisconsórcio;
IX – admitir ou não admitir a intervenção de terceiros;
X – versar sobre competência;
XI – determinar a abertura de procedimento de avaria grossa;
XII – indeferir a petição inicial da reconvenção ou a julgar liminarmente improcedente;
XIII – redistribuir o ônus da prova nos termos do art. 380, § 1º;
XIV – converter a ação individual em ação coletiva;
XV – alterar o valor da causa antes da sentença;
XVI – decidir o requerimento de distinção na hipótese do art. 1.050, § 13, inciso I;
XVII – tenha sido proferida na fase de liquidação ou de cumprimento de sentença e nos processos de execução e de inventário;
XVIII – resolver o requerimento previsto no art. 990, § 4º;
XIX – indeferir prova pericial;
XX – não homologar ou recusar aplicação a negócio processual celebrado pelas partes.

Com a votação no Senado Federal houve a supressão de algumas hipóteses.

Preleciona Humberto Theodoro Júnior que, diante da preocupação do Legislador do excesso tumultuário do uso do agravo de instrumento que, “segundo os Tribunais, embaraçava inconvenientemente a tramitação e julgamento dos demais recursos em segunda instância”, já na vigência do CPC/1973, tal recurso sofreu inovações quanto à interposição, que passou a ser diretamente no Juízo “ad quem” (Lei nº 9.139/95), e restrições, por intermédio das Leis nºs 10.352/2001 e 11.187/2005, priorizando o agravo retido.

Aduz que, “o NCPC, na esteira das alterações anteriores e dos princípios da celeridade e da efetividade do processo, promoveu outras modificações no recurso, tais como: '(i) elaborou um rol taxativo de decisões que admitem a interposição do agravo de

instrumento (art. 1.015); (ii) aboliu o agravo na modalidade retida, determinando que, para as situações não alcançáveis pelo agravo, a impugnação deverá ser feita em preliminar de apelação ou contrarrazões de apelação, depois da sentença (art. 1.009, § 1º)”¹.

Como salientam Marinoni-Arenhart-Mitidiero² “com a previsão de rol taxativo das hipóteses de cabimento do agravo de instrumento, o legislador procurou a um só tempo prestigiar a estruturação do procedimento comum a partir da oralidade (que exige, na maior medida possível, irrecurribilidade em separado das decisões interlocutórias), preservar os poderes de condução do processo do juiz de primeiro grau e simplificar o desenvolvimento do procedimento comum”.

A recorribilidade das decisões interlocutórias subsiste, havendo distinção apenas quanto ao tempo, se imediata ou na oportunidade da apelação ou contrarrazões (art. 1.009, § 1º, CPC/2015).

O retorno parcial ao método do CPC/1939 não pode ser considerado como retrocesso, mas é fruto de longa experiência, do reconhecimento dos efeitos deletérios à solução dos conflitos, da possibilidade imediata do recurso, quando desnecessária.

Não se olvida a possibilidade da adoção de sucedâneos do recurso, dentre eles a ação de mandado de segurança, a qual, contudo, tem requisitos bem delineados e é preferível à sedutora tese, defendida por parte da doutrina, de interpretação ampliativa de hipóteses de cabimento do agravo de instrumento, por contrariar a intenção do legislador, que deliberadamente excluiu do Projeto as

¹ THEODORO JUNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil. Vol. III. 48ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p.1036.

² MARINONI, Luiz Guilherme. Novo Código de Processo Civil Comentado. Luiz Guilherme Marinoni e al. 1ª ed. São Paulo: RT, 2015, p.946.

hipóteses em que normalmente se pretenderia o cabimento ampliativo (X – versar sobre competência; XI – determinar a abertura de procedimento de avaria grossa; XV – alterar o valor da causa antes da sentença; XIX – indeferir prova pericial; XX – não homologar ou recusar aplicação a negócio processual celebrado pelas partes), por não existirem critérios objetivos para segura interpretação analógica, gerando incertezas e injustiças, além de indevido desprestígio das decisões de Primeiro Grau.

A decisão que entende cumprida de forma adequada a tutela liminar de fls. 65, "porque a ré demonstrou que cumpriu a obrigação de acordo com os dados existentes sobre o imóvel", e, por coerência lógica, deixou de fixar as astreintes, que consistem em multa pelo não cumprimento de pronunciamento judicial, não se insere nas hipóteses do art. 1.015 do CPC/2015, e não se aplica a tese consagrada no julgamento dos REsp 1.696.396 e REsp 1.704.520, de taxatividade mitigada (Tema Repetitivo 988 do STJ), uma vez que não verificada a urgência decorrente da inutilidade do julgamento da questão no recurso de apelação.

Tal urgência de natureza meramente processual não se confunde com o interesse da parte na rápida obtenção da declaração de inexistência de débito pelo risco da perda do negócio da venda do lote, que inclusive tem caráter de tutela satisfativa.

Pelo exposto, **NÃO SE CONHECE** do agravo de instrumento.

ALCIDES LEOPOLDO
Relator
Assinatura Eletrônica