



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000430226

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2073704-41.2025.8.26.0000, da Comarca de Osasco, em que é agravante CONDOMINIO RESIDENCIAL FLAMBOYANT e Interessado RODRIGO KARPAT SOCIEDADE DE ADVOGADOS, são agravados PHILIPPE EDUARDO NASCIMENTO BEZ e GUILHERME EDUARDO NASCIMENTO BEZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ARANTES THEODORO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO 2073704-41.2025.8.26.0000

AGRAVANTE Condomínio Residencial Flamboyant

AGRAVADOS Philippe Eduardo Nascimento Bez e outros

COMARCA Osasco – 2ª Vara Cível

VOTO Nº 52.216

EMENTA – Cumprimento de sentença. Impugnação. Alegações atinentes ao cabimento da condenação impertinentes, eis que se cuidava de ponto coberto pela coisa julgada. Artigos 507 e 508 do CPC. Multa pelo descumprimento da obrigação de fazer. Necessidade de intimação do devedor para cumprir a obrigação. Falta que impedia, na espécie, a execução da cominação imposta na decisão agravada. Recurso parcialmente provido.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado de despacho que, em autos de ação indenizatória com reconvenção, rejeitou a impugnação ao cumprimento de sentença, fixou multa em razão do descumprimento da obrigação de fazer no valor de R\$ 10.000,00 e ordenou seu pagamento no prazo de 15 dias e que o executado cumpra a aludida obrigação no prazo de 60 dias, pena de multa diária de R\$ 1.000,00 limitada a 30 dias.

O agravante afirma não se justificar o decidido.

Assim, após discorrer sobre o histórico processual, o litigante afirma ter cumprido a obrigação de fazer imposta pela sentença e os detalhes que faltavam executar não foram feitos por culpa exclusiva dos agravados.

O recorrente afirma que não cumpriu a vedação das esquadrias porque os recorridos se negaram a retirar as grades das janelas de sua unidade no momento oportuno, contrariando decidido em Assembleia Geral Ordinária de 24 de setembro de 2019 que aprovou a reforma e o aviso da empresa contratada para realização dos serviços no período de 16 de março a 06 de abril de 2020.

O litigante assevera que os recorridos exigem reparo de problemas de infiltração na unidade causados por eles mesmos ao não permitir anterior manutenção preventiva realizada, quadro que impunha reconhecer que a obrigação de vedação não foi cumprida por culpa exclusiva dos agravados.

O recorrente alega excesso de execução e enriquecimento ilícito dos recorridos em relação à pintura e raspagem de todo apartamento, eis que os danos existentes no imóvel foram somente no teto da sala e da cozinha e eles foram reparados, conforme documentos juntados aos autos.

O agravante enfatiza, ainda, que realizou a manutenção do armário com autorização dos agravados e restaram apenas algumas inconformidades que já estão sendo resolvidas, quadro que impunha reconhecer que houve o cumprimento integral da obrigação.

Por fim, o recorrente afirma que, de todo modo, é nula a imposição de multa de surpresa, já que não foi definida em momento anterior e nem houve prévia intimação pessoal para cumprimento da obrigação, consoante exige a Súmula STJ nº 410.

Recurso regularmente processado sob efeito suspensivo e respondido.

É o relatório.

Como se vê nos autos, o agravante foi condenado ao cumprimento de obrigação de fazer imposta pela sentença.

Sob a notícia de que a obrigação não fora cumprida, os agravados iniciaram a fase de cumprimento da sentença, tendo o devedor apresentado impugnação.

O Juiz, no entanto, rejeitou a objeção, o que motivou a interposição do presente agravo.

Pois em que pese o inconformismo do agravante, base a Corte não tem para reconhecer o cumprimento da obrigação de fazer.

Com efeito, a sentença julgou procedente parcialmente procedente a reconvenção e condenou o agravante a: *“reparar as infiltrações e os defeitos ocasionados no apartamento, quais sejam: vedação das esquadrias, raspagem e pintura do apartamento dos réus e substituição do armário estufado da cozinha, no prazo de 120 dias, a partir do trânsito em julgado.”*

Referida sentença transitou em julgado em 24 de outubro de 2023 (fls. 721 do processo de conhecimento).

Como é evidente, nesta etapa o recorrente já não podia questionar o cabimento da aludida imposição, eis que esse tema ficou superado pela condenação tornada definitiva.

Lembre-se, a propósito, que conforme anuncia o artigo 508 do Código de Processo Civil em face do trânsito em julgado *“considerar-se-ão deduzidas e repelidas todas as alegações e defesas que a parte poderia opor tanto ao acolhimento quanto à rejeição do pedido”*.

Isto é, a coisa julgada impede que o réu alegue,

na execução ou cumprimento de sentença, o que já alegou ou havia de ter alegado como defesa na fase de conhecimento.

Nisso se compreende, pois, as alegações de que não se justificava a pintura de todo apartamento porque os danos ocorreram somente no teto da sala e da cozinha do imóvel e os agravados deram causa ao problema de infiltração no apartamento porque se recusaram a retirar as grades das janelas conforme determinado ata assemblear anterior a propositura, particularidade que também impediu a vedação das esquadrias.

Ora, tais temas foram superados pela sentença e ficaram cobertos pelo efeito preclusivo da coisa julgada.

Aliás, o recorrente tangencia a litigância temerária ao alegar matéria coberta por coisa julgada.

De lembrar que nesta fase processual o agravante só poderia alegar fato posterior ao julgamento de mérito, eis que na impugnação ao cumprimento de sentença não se pode rediscutir a obrigação, cuja certeza e exigibilidade agora advêm do título judicial passado em julgado.

Assim, cabia ao devedor dar provar sobre eventual impossibilidade de cumprimento da obrigação por fato posterior ao julgamento, revelação essa que não apresentou.

Daí se mostrar incensurável a seguinte passagem da decisão agravada:

“Assiste razão ao exequente.

Foram 04 (quatro) as obrigações fixadas em sentença:

1. vedação das esquadrias;

2. Raspagem;

3. Pintura do apartamento dos réus e

4. Substituição do armário estufado da cozinha.

A ré não comprovou o cumprimento integral de quaisquer delas.

Vejamos.

No que concerne à vedação das esquadrias, afirma a ré que o autor não retirou as grades, nos termos da ata condominial apresentada às folhas 171/176.

Referido documento não se aplica ao presente caso.

Isto porque, a ata condominial para a retirada das grades pelos moradores data de 24/09/2019, data muito anterior ao ajuizamento da ação principal.

A sentença dos autos principais que fixou a obrigação de vedação das esquadrias foi proferida em 24/10/2023, cabendo a ré em 120 dias do trânsito em julgado, cumprir referida obrigação.

A ré não apresentou qualquer documento ou outros indícios que após a prolação da sentença, solicitou ao morador a retirada das grades para a realização da vedação das esquadrias, ônus este que lhe competia.

Assim, o descumprimento, desta obrigação de fazer, não pode ser atribuído ao exequente.

No que concerne à raspagem a parte executada não se manifestou sobre esta parte da obrigação. O exequente noticiou o

seu descumprimento, sem que a ré impugnasse a alegação, de modo que também reputo que a ré não cumpriu a obrigação de raspagem.

No que concerne à pintura do apartamento, a ré confessa em sua peça de defesa deste incidente, que apenas pintou a sala e a cozinha, note-se que a sentença é clara ao determinar a pintura integral do apartamento do exequente. Portanto, do mesmo modo, não houve o correto cumprimento da obrigação de fazer neste ponto.

Por fim, quanto a alegação de que não foi condenada a trocar todos os armários carece de verossimilhança. Isto porque a sentença determina a troca de todos os armários afetados pelo acúmulo de água, isto é, deverá a executada trocar os armários estufados da cozinha.

Conforme fotos dos armários às folhas 165/168 dos autos principais, verifica-se que os armários são embutidos e, em alguns trechos, vão do teto ao chão, não sendo possível acolher o pedido da ré de troca apenas da parte superior do armário, visto que há conexão entre todos os armários da cozinha”.

Certo, portanto, que o agravante não cumpriu o obrigação de fazer imposta.

Tal circunstância, contudo, não autorizava a imediata imposição de multa no valor de R\$10.000,00 que não havia sido previamente fixada.

De pronto se registra que o recorrente tinha ciência inequívoca da obrigação que lhe foi imposta, tanto que iniciou a execução dos reparos no apartamento dos recorridos e, por isso, sua intimação pessoal era desnecessária.

Nesta linha, com efeito, tem decidido esta Corte, havendo precedente inclusive desta 36ª Câmara:

“Agravado de instrumento. Cumprimento de sentença. Decisão que reconhece a exigibilidade de multa cominatória aplicada. Alegações relativas à impossibilidade de cumprimento da obrigação genéricas e já apreciadas por ocasião do julgamento do processo de conhecimento. Ciência inequívoca da executada a respeito da obrigação de fazer e multas fixadas. Circunstância que tornava desnecessária intimação pessoal. Descumprimento reiterado da obrigação por longo período que impede a redução da multa, que ainda não atingiu seu valor máximo. Recurso desprovido.” (AI 2071393-53.2020.8.26.0000, 36ª Câmara de Direito Privado, rel. Milton Carvalho, j. 06.05.2020).

No entanto, aqui importava o fato de que o agravante não foi intimado a cumprir a obrigação de fazer imposta, pena de multa previamente fixada.

Ao contrário do afirmado pelos agravados na contraminuta, na decisão de fls. 85 do processo de origem, o Juiz apenas mandou aguardar o decurso do prazo fixado na sentença para finalização da obrigação de fazer, mas não impôs multa pelo eventual descumprimento dela.

Lembre-se ser absolutamente pacífico o entendimento de que o devedor deve ser intimado a cumprir a obrigação de fazer quando aplicada multa pelo eventual descumprimento da obrigação.

Nessa linha, com efeito, o posicionamento da própria Corte incumbida de ditar a inteligência da lei federal:

“Agravado interno. Recurso especial. Execução de astreintes. Intimação pessoal. Necessidade. Arts. 461-A, 467, 471, 473, 474, 475-G, 475-L e 644 do CPC. (...) É necessária a intimação pessoal do devedor quando aplicada multa diária pelo descumprimento de obrigação de fazer ou não fazer.” (AgRg no Ag 1063486/RS, rel. Min. Sidnei Beneti).

“Processo civil. Agravo no recurso especial. Execução de astreintes. Inscrição do nome do devedor em cadastro de inadimplentes. Multa diária. Obrigação de fazer. Intimação pessoal. Necessidade. A parte a quem se destina a ordem de fazer ou não fazer deve ser pessoalmente intimada da decisão cominatória, especialmente quando há fixação de astreintes. Precedentes.” (AgRg no REsp. 993.209/SE, rel. Min. Nancy Andrigli).

Assim, não tendo havido prévia fixação da multa a ser aplicada pelo descumprimento da obrigação e posterior intimação do devedor, caso não era de se admitir a multa no valor de R\$ 10.000,00 imposta na decisão agravada, restando agora cassada, por isso, aquela cominação.

Em suma, a decisão comporta reparo apenas para afastar a aludida multa.

Para tal fim, dá-se parcial provimento ao agravo.

(assinado digitalmente)

ARANTES THEODORO
Relator