



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000438963

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2057942-82.2025.8.26.0000, da Comarca de Praia Grande, em que é agravante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTA CRUZ, são agravados SÉRGIO LUIS MALAGRAMA e ROSANA MAROTTI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ANTONIO RIGOLIN
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2057942-82.2025.8.26.0000

Comarca: PRAIA GRANDE – 2ª Vara Cível

Juiz: Maria Luiza de Almeida Torres Vilhena

Agravante: Condomínio Edifício Santa Cruz

Agravados: Sérgio Luis Malagrama e Rosana Marotti

CONDOMÍNIO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PLEITO DE AFASTAMENTO DA MULTA COMINATÓRIA. CONSTATAÇÃO DE CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DE FAZER, APENAS EM PARTE. AGRAVO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Alega o agravante que deu cumprimento a todas as medidas determinadas no título judicial, de modo que deve ser afastada a incidência de multa cominatória. 2. Verifica-se que foi cumprida a obrigação de inclusão do nome dos autores em boleto de cobrança da taxa condominial. Prevalece, entretanto, a determinação de inclusão dos demandantes nos cadastros da administradora e do condomínio, ademais de viabilizar o acesso ao portal dos condôminos e emitir notificações sobre as assembleias condominiais. 3. A multa deve ser fixada em valor que se mostre suficiente para motivar a parte ao cumprimento da ordem judicial emitida. Se a medida for cumprida, não haverá interesse para discutir o valor da multa, cuja incidência será afastada; se não houver atendimento e a parte nada trouxer para demonstrar qualquer impossibilidade para justificar a inércia, evidencia-se que não houve suficiente poder de coerção para motivá-la ao atendimento. Por outro lado, o valor se apresenta perfeitamente razoável e adequado à situação, não se podendo falar em exagero, ao menos, neste momento.

Voto nº 59.363

Visto.

1. Trata-se de agravo, sob a forma de instrumento, interposto por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTA CRUZ com o objetivo de alcançar a reforma de decisão proferida em ação de obrigação de fazer cumulada com declaração de inexigibilidade de débito e indenização por danos morais promovida por SERGIO LUIS MALAGRAMA e ROSANA MAROTTI, em fase de cumprimento de sentença.

Aduz o agravante que todas as determinações judiciais foram cumpridas, de modo que não pode prevalecer a imposição de multa pelo descumprimento e, muito menos, a elevação determinada, o que configura enriquecimento sem causa. Mostra-se impossível cumprir integralmente a determinação de inscrição do nome completo dos agravados em boleto de cobrança, devido à restrição imposta pela instituição financeira emissora. Ademais, houve regular comunicação para participação em assembleias condominiais. Defende que há inovação quanto à determinação de entrega de boletos, pois não consta do título judicial. Pleiteia seja afastada a imposição, por ser de impossível cumprimento, e reconhecida a inovação, com declaração de cumprimento das obrigações e extinção do processo.

Recurso tempestivo e bem processado, oportunamente preparado e respondido, com alegação de intempestividade e supressão de instância de jurisdição.

É o relatório.

2. De pronto, afasta-se as alegações de intempestividade e de supressão de um grau de jurisdição.

A intimação da decisão ocorreu na forma pessoal, por meio de envio de carta ao executado, versando sobre a determinação do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

cumprimento de obrigação de fazer, sob pena de majoração de multa. Houve o recebimento da carta em 31 de janeiro de 2025, tendo o respectivo “AR” sido juntado aos autos em 07 de fevereiro seguinte.

Desse modo, o termo final do prazo recursal se deu em 27 de fevereiro, de modo que tempestiva se apresenta a interposição, ocorrida em 25 de fevereiro de 2025.

Quanto ao mais, impõe-se rejeitar a alegação de supressão de um grau de jurisdição, pois a matéria recorrida, referente a descumprimento de obrigação de fazer, foi objeto de análise pela decisão agravada.

Superado esses pontos, passa-se ao exame da matéria de fundo.

Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com declaração de inexigibilidade de débito e indenização por danos morais.

Com o recebimento da petição inicial, foi deferida a medida liminar, determinando-se que o condomínio réu entregasse os boletos das despesas condominiais à parte autora, em cinco dias, sob pena de fixação de multa por desobediência (fls. 183/184 do processo principal).

Sobreveio a sentença, que confirmou a medida liminar anteriormente concedida e julgou parcialmente procedente o pedido para, assim, condenar o réu ao cumprimento da obrigação de fazer consistente em alterar o cadastro da titularidade das cobranças das taxas condominiais mensais, para incluir os nomes dos autores, bem como permitir a participação deles nas assembleias condominiais, desde que preenchidos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

os requisitos necessários/legais para tanto, além de assegurar o acesso ao portal de serviços da administradora e ao grupo de WhatsApp dos condôminos, no prazo de quinze dias a contar da publicação, sob pena de multa diária no valor de R\$ 100,00, limitada a R\$ 10.000,00. Anotou-se expressamente: *“a tutela de urgência de fls. 183/184, deve ser adequada para que as demais obrigações sejam realizadas no prazo máximo de 15 (quinze) a contar da publicação da presente sentença, sob pena do pagamento, no caso de descumprimento injustificado, de multa diária no valor de R\$ 100,00 limitada a R\$ 10.000,00, a qual se reverterá aos autores”* (fls. 61/62 do cumprimento de sentença).

Os autores ingressaram com o presente cumprimento provisório de sentença, pleiteando que o executado fosse compelido a: *“1) Alterar “...o cadastro da titularidade das cobranças dos condomínios mensais para também constar os nomes dos autores” (Doc. 10); 2) Permitir “o acesso ao Portal de Serviços da administradora Ocian” (Doc.11); 3) Incluir os exequentes “...no grupo de WhatsApp dos condôminos, podendo exercer os direitos inerentes à figura de condômino”* (fl. 04 do cumprimento de sentença).

O Juízo de primeiro grau determinou a intimação do executado para cumprimento da obrigação de fazer fixada nos autos principais, no prazo de 15 dias, sob pena de multa diária de R\$ 100,00, limitada a R\$ 10.000,00, conforme já arbitrado no processo de conhecimento (fl. 82 do cumprimento de sentença).

O executado apresentou impugnação, apontando que a sentença confirmou a tutela antecipada concedida para determinar o envio dos boletos aos autores e deferiu os demais pedidos, porém o recurso de apelação que interpôs tem efeito suspensivo. Assim, não houve

descumprimento de qualquer determinação judicial. Esclareceu que os boletos estão sendo enviados normalmente e que a obrigação de incluir os autores em grupo de WhatsApp é impossível, pois não existe tal grupo.

Sobreveio julgamento dos recursos de apelação pelas partes, acolhido apenas o inconformismo dos autores, para se reconhecer, também, a procedência do pedido de reparação por danos morais, na quantia de R\$ 10.000,00.

Também constou do acórdão:

“Por outro lado, também é incontroverso que os autores não figuram como proprietários do imóvel na matrícula respectiva (fls. 27/30). E não cabe neste âmbito analisar a questão referente à assertiva de que adquiriram a propriedade no imóvel, matéria que só pode ser discutida em ação autônoma perante os proprietários registrares. Assim, neste âmbito não é possível acolher o pleito de exclusão de quaisquer outros responsáveis pela unidade dos cadastros da administradora do condomínio e dos boletos de cobrança. Quanto à alegação de que seria impossível cumprir a obrigação de incluir o autor no grupo oficial de WhatsApp do condomínio, verifica-se que efetivamente existia um grupo de moradores (fls.150/158). Considerando que os autores exercem a posse da unidade condominial, todos os direitos inerentes à condição de condômino devem ser garantidos a eles, inclusive a participação em referido grupo, enquanto existir.”

Após a decisão de rejeição da impugnação ao cumprimento de sentença, o executado interpôs recurso de agravo de instrumento (nº 2316549-75.2023.8.26.0000), defendendo que houve integral cumprimento das determinações. Por ocasião do julgamento, esta C. 31ª Câmara de

Direito Privado acolheu em parte o pleito do recorrente, reconhecendo a impossibilidade de cumprimento da obrigação referente a inclusão dos exequentes em grupo de WhatsApp, por não mais existir.

De modo superveniente, o executado formulou nova manifestação, defendendo o integral cumprimento das medidas (fls. 256/257 dos autos do cumprimento de sentença).

O pronunciamento de primeiro grau acolheu em parte a impugnação, sob os seguintes fundamentos:

“(…)

Inicialmente, pontua-se ter sido formada coisa julgada (decisão liminar, sentença e acórdão) para que a executada cumprisse as seguintes CINCO obrigações de fazer:

1. Encaminhar aos exequentes as cobranças condominiais (liminar ratificada em sentença e em todas as instâncias);

2. Alterar o cadastro da titularidade nas cobranças - para fazer constar delas também os nomes dos exequentes (além dos titulares registraís);

3. Permitir a participação dos exequentes em assembleias condominiais, observados requisitos legais e convencionais;

4. Permitir acesso dos exequentes ao portal da administradora do condomínio;

5. Incluir os exequentes em grupo eletrônico de moradores.

Por meio do v. Acórdão, reconheceu-se cumprimento apenas dessa última obrigação. Agora, a parte executada sustentou ter cumprido mais duas obrigações de fazer, quais sejam, de alterar o cadastro de moradores para fins de cobranças e de permitir o acesso dos exequentes ao portal da administradora. Para provar isso, juntou boleto de cobrança de fl. 259 (datado de 10/03/24) e correspondência eletrônica para que os exequentes cadastrem-se em site de administradora às fl. 260 (datado de 25/04/22).

Quanto à obrigação de alterar a titularidade do cadastro condominial para incluir os exequentes nas cobranças, o documento de fl. 259 não contém qualificação dos exequentes, tão somente menção aos prenomes "Sérgio/ Rosana".

Não juntou-se o cadastro da Administração do condomínio sobre a unidade, de tão fácil acesso ao executado, demonstrando ter alterado o cadastro da unidade para fins de cobrança junto à administradora, menos ainda juntou o executado boleto de que constem os nomes dos exequentes, por completo, sem qualifica-los minimamente, como foi impugnado, inclusive.

Portanto, o cumprimento da obrigação de retificar o cadastro para fins de cobrança não foi realizado no modo mínimo exigível da parte executada, depois de mais de dois anos da intimação de ampliação da ordem liminar e, assim, não pode ser declarada satisfeita pela juntada de boleto com prenome deles.

Nesse ponto, ainda, sobreleva anotar que esse descumprimento (obrigação do item "2" supra) qualifica-se pelo descumprimento incontroverso de outra obrigação exequenda, a de

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

encaminhamento de boleto aos exequentes, na qualidade de condôminos (obrigação do item "1"supra).

Essa obrigação era exigível da executada há mais tempo ainda, desde meados de 2020, quando da intimação dela sobre o teor da ordem liminar primeira, confirmada em todas as instâncias, tanto em cognição sumária quanto exauriente (fls. 184, 655/664, 825/826 e 952/966 dos autos principais), sendo evidente o liame entre as obrigações "1" e "2".

Portanto, desde meados de 2020, há quase CINCO ANOS, o executado está em mora com essas obrigações, não provando até hoje cumprimento de ordem liminar tão simples e que, ao que parece, tem sido absolutamente negligenciada por executado que já foi – até mesmo - condenado ao pagamento de indenização por desrespeito aos condôminos-exequentes.

Logo, do todo, aparenta haver omissão com culpa grave e reiterada do executado, em desrespeitar direitos mínimos de seus condôminos, nada a recomendar redução de multa, incidente desde meados de 2020 (encaminhamento de boletos – fl. 184 dos autos principais) e desde 15 dias após 03/02/22 (demais obrigações de fazer - fl. 828 dos autos principais). Somente com isso, é inarredável o presente reconhecimento de que há mora da parte executada sobre ao menos três - das cinco - obrigações de fazer, dela exigíveis desde meados de 2020 e de fev/22.

Deveras, a omissão é muito grave, mesmo diante da simplicidade das obrigações impostas e do ônus mínimo que era imposto ao executado em demonstrar os cumprimentos nos autos, no tempo e modo devidos. A omissão é mais do que reiterada no tempo.

A omissão é sobre a maior parte das obrigações, ao menos, sobre três – das cinco – obrigações de fazer impostas.

Portanto, a multa não apenas é exigível e irredutível, como mostrou-se insuficiente, mesmo antes do conhecimento da impugnação sobre obrigação de permitir acesso ao site da administradora, certamente.

É o que basta para o imediato conhecimento e não acolhimento parcial da defesa, até para que não se atribua efeito suspensivo à ela, sem previsão legal ou ordem judicial para tanto, mais uma vez por vias processuais oblíquas.

Por conseguinte, DEIXO DE CONHECER a nova defesa quanto à obrigação de fazer com objeto na inserção da parte exequente em grupo eletrônico de moradores, por já superada no v. Acórdão. No mérito possível de já ser conhecido neste momento, JULGOPARCIALMENTE IMPROCEDENTE a nova impugnação, ao DECLARAR não cumprida, no tempo e modo devidos, as obrigações previstas nos itens "1" a "3" supra, no tempo e, por isso, ao DECLARAR irredutível a comprovada insuficiente primeira multa arbitrada, incidente desde fev/22.

II. Como corolário, sem efeito suspensivo atribuído à nova impugnação, em acolhimento aos demais pedidos da parte exequente:• ora deferida prioridade (fls. 06/09), tarjem-se os autos adequadamente;• com urgência, expeça-se carta de intimação pessoal da executada, por cautela, sobre presente ordem de prova documental e cabal de cumprimento das obrigações de (1)encaminhar aos exequentes as cobranças condominiais, mediante prova de entrega de boletos à eles (ex: listagem com assinaturas ou avisos de recebimento dos boletos pelos Correios); (2)de alterar o cadastro da

titularidade nas cobranças - para fazer constar delas também os nomes completos dos exequentes (além dos titulares registrais; ex: juntando cadastro e declaração da administradora, mais boletos retificados com nomes completos – também – dos exequentes);(3) permitir a participação dos exequentes em assembleias condominiais, observados requisitos legais e convencionais, juntando prova de encaminhamento de notificações deles sobre as assembleias ordinárias realizadas de 2022 a 2024 (aviso de recebimento ou assinatura de listagem em portaria), no prazo de 15 dias, sob pena da incidência de NOVA MULTACOERCITIVA, essa no valor de R\$ 500,00 por dia e limitada a R\$ 20.000,00, em razão da insuficiência da multa anterior e sem prejuízo da exigibilidade dela; (fls. 333/336 dos autos do cumprimento de sentença – em negrito no original).

Inconformado, o executado insiste que deu cumprimento integral à obrigação de fazer.

No que diz respeito à inclusão do nome dos autores no boleto de cobrança da taxa condominial, o executado comprovou a realização da medida, pois demonstrou que os boletos têm sido emitidos em nome dos autores. Não há que se falar em descumprimento por constar também o nome dos antigos proprietários, e tampouco pelo fato não de não serem listados os nomes completos, pois o título judicial não traz determinação específica a tal respeito. Prevaleceu a determinação de inclusão do nome dos autores, com a ressalva de que não é possível excluir do boleto o nome de quaisquer outros responsáveis pela unidade.

Do mesmo modo, não se vê do título judicial determinação de encaminhamento dos boletos por via de correio, verificando-se que, como se depreende das manifestações e documentos dos autos, a entrega deve ocorrer por “e-mail”.

Verifica-se, assim, que foi cumprida parcialmente a obrigação, nestes aspectos.

A discussão referente à alteração de cadastro em nome dos autores perante a administradora condominial, acesso ao portal de condôminos e emissão de notificações para participação de assembleia condominial não foi devidamente comprovada, nos termos da decisão combatida, pois o recorrente não apresentou documentação suficiente para demonstrar tais fatos, e há expressa manifestação em contrário dos exequentes, inclusive pleiteando a instauração de incidente de falsidade documental, a ser apurado oportunamente.

Por derradeiro, no que se refere às *astreintes*, trata-se de uma medida de natureza coercitiva, justamente para incentivar o cumprimento da ordem, na fixação da multa deve o juiz adotar um valor que, dentro de um critério de razoabilidade, provoque uma agressão patrimonial considerável, a ponto de causar preocupação e servir de influência para que a parte efetivamente atenda à determinação.

A fixação deve levar em conta, essencialmente, as condições financeiras da parte alcançada pela medida, para atender exatamente aos seus fins. Se o valor for irrisório, muito aquém de suas condições financeiras, não haverá motivação; se muito elevado, a ponto de não poder ser suportado pela parte, levará ao mesmo resultado.

No caso em exame, não se pode dizer que o valor fixado (R\$ 500,00 por dia, limitada a R\$ 20.000,00), seja elevado a ponto de comprometer as condições financeiras da parte agravante, de modo que não existe fundamento para admitir o alegado excesso, ao menos neste



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

momento. Aliás, basta que se cumpra a decisão e nenhum prejuízo sofrerá a parte.

Enfim, comporta parcial acolhimento o inconformismo, apenas para se reconhecer que foi cumprida a obrigação de inclusão no nome dos autores no boleto de cobrança da taxa condominial.

3. Ante o exposto, e nesses termos, dou parcial provimento ao recurso.

ANTONIO RIGOLIN
Relator