



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000441922

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2311888-53.2023.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante GRUPO OK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., são agravados FRANCISCO LAZARO DA SILVA DUARTE e RECRAM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente) E DÉBORA BRANDÃO.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

CESAR MECCHI MORALES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº: 2311888-53.2023.8.26.0000

Agravante: Grupo OK Empreendimentos Imobiliários Ltda

Agravado: Francisco Lazaro da Silva Duarte e outro

Comarca: São Paulo

Voto nº 20.413

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Preliminar de prescrição. Inocorrência. Multa diária devida. Ausência de justificativa plausível para a resistência da agravante e da correção no cumprimento de ordem judicial. Responsabilidade solidária. Valor da penalidade. Redução necessária. Art. 537, §1º, I, do CPC. Nova quantia que observa os princípios da proporcionalidade e razoabilidade e não representa enriquecimento indevido. Precedentes - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de concessão de efeito suspensivo, contra a r. decisão por meio da qual o MM. Juiz *a quo*, em execução de título extrajudicial, rejeitou a alegação de prescrição, manteve a multa e o valor outrora arbitrado, afastando os valores cobrados a título de multa contratual e os juros incidentes sobre a multa diária (fls. 509/512 e 559/562 dos autos de origem).

O agravante pleiteia a reforma dessa decisão, alegando, em suma, que houve (i) a prescrição intercorrente seja quinquenal ou decenal, pois o feito ficou parado por mais de 18 anos, tendo sido realizadas apenas diligências inúteis, que não teriam o condão de suspender nem interromper o prazo prescricional; (ii) impossibilidade de cumprimento tempestivo da obrigação devido a bloqueio judicial sobre o imóvel; (iii) necessidade de reconhecimento de novação e

extinção da multa acessória à obrigação principal pela ocorrência de acordo entre as partes; (iv) excesso de execução, devendo ser considerado o valor do bem para limitação do valor da multa cominatória.

Requer a concessão de efeito suspensivo e, ao final, a reforma da decisão combatida, extinguindo-se a ação de execução.

Distribuído o recurso, foi indeferido o efeito suspensivo (fls. 46/47).

Certidão a fls. 49 de decurso do prazo para apresentação de contraminuta.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. O recurso comporta parcial provimento.

Da análise dos autos de origem, verifica-se que a executada, ora agravante, transferiu a propriedade do imóvel ao exequente, ora agravado, apenas em 2016, após o ajuizamento da ação de adjudicação compulsória em 2011 e posterior homologação de acordo em 2012. Neste cenário, foi proposta a referida ação de execução de título extrajudicial para a cobrança de multa diária pelo atraso na obrigação de fazer, qual seja, a outorga da escritura definitiva decorrente da compra e venda do imóvel.

3. Analisa-se, em caráter preliminar, a alegação de prescrição.

Com razão a Magistrada de primeiro grau, ao consignar que *“a cobrança das astreintes decorre de descumprimento tempestivo da obrigação de fazer consistente em providenciar a escritura relativa a bem imóvel em favor do exequente. A multa diária trata-se de obrigação acessória à principal, seguindo, portanto, a mesma sorte desta. No caso aplica-se o artigo 205, do Código Civil, sendo decenal o prazo da prescrição. Considerando que o feito não permaneceu paralisado por tempo igual ou superior a 10 anos, não é caso de se reconhecer a prescrição”*.

Portanto, não há notícias de que o processo tenha ficado parado por todo o prazo prescricional, cabendo ainda destacar que o somatório de períodos diferentes de paralisação realizado pelos agravantes é a princípio vedado, como observa-se pelos precedentes desta Câmara:

“Cumprimento de sentença. Prescrição intercorrente. Inocorrência. Ausência de inércia do credor por período superior ao da pretensão material. Prazo que deve ser contado de maneira contínua. Vedado o somatório das inércias. Acordo sobre a modalidade de pagamento que não configura novação. Decisão mantida. Recurso desprovido.” (Agravado de Instrumento nº 2222307-90.2024.8.26.0000; rel. Des. Débora Brandão j.30/09/2024)

“APELAÇÃO Ação de obrigação de fazer e indenização - Fase de cumprimento de sentença -Execução extinta, com fundamento na prescrição intercorrente -

Inocorrência Aplicação do art. 921,III do CPC. O processo deverá ficar suspenso pelo prazo de 1 ano, durante o qual se suspenderá a prescrição Prazo prescricional que deve se iniciar após o transcurso do prazo de 1 ano da suspensão prevista no § 1, do art. 921, do CPC - Processo que permaneceu inativo por prazo inferior ao da prescrição da pretensão de direito material - Contagem que se inicia com o transcurso de um ano - Descabimento da somatória das inércias Precedentes - Sentença anulada – Recurso provido.” (Apelação Cível nº0012726-32.2001.8.26.0564; Rel. Des. Costa Netto j. 17/03/2022).

4. A alegação da não ocorrência de preclusão da alegação de impossibilidade de cumprimento tempestivo da obrigação em virtude de bloqueio judicial, por não ter havido pronunciamento judicial sobre essa impossibilidade vez que foram rejeitados liminarmente os embargos à execução opostos pela Recram e o Grupo OK não apresentou embargos à execução não deve prosperar.

A impossibilidade de cumprimento da obrigação de fazer tempestivamente diz respeito ao excesso de execução e à inexecuibilidade do título (cf. art. 917, inciso I e III do Código de Processo Civil), não tendo o Grupo OK apresentado embargos do devedor, apenas a empresa Recram, cujos embargos à execução (processo nº0834502-82.2007.8.26.0100) foram rejeitados por intempestividade, com trânsito em julgado em 09/01/2007 (cf. a certidão de fls. 98/99 daqueles autos), portanto precluso o direito de comprovar a alegada impossibilidade.

5. Nesse cenário, embora a multa diária seja realmente devida, o **valor da penalidade** (aproximadamente R\$ 1.000.000,00), equivalente ao valor do bem, deve ser reduzido.

Não se pode olvidar que ele não pode ser excessivo; se o for, o art. 537, § 1º, I, do Código de Processo Civil permite ao juiz, de ofício ou a requerimento, revê-lo, para que não haja enriquecimento indevido da parte a quem dele se beneficia.

Embora a ordem judicial tenha sido descumprida por longo período e a multa, já tenha sido minorada, receber o equivalente ao valor do bem atualizado, seria desarrazoado.

Assim, como forma de evitar enriquecimento indevido dos agravados, o montante devido pela agravante deve ser reduzido para **R\$ 30.000,00**, considerando, em especial, a inexistência de prejuízo de maior repercussão dos credores.

No mesmo sentido tem sido o entendimento desta Câmara em casos análogos:

*“Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Decisão de rejeição de impugnação. Irresignação da executada. **Pedido de redução de multa coercitiva aplicada no montante de R\$ 100.000,00. Acolhimento.** Apesar do período levado para a execução da ordem judicial, este não deve ser o único critério a ser levado em consideração. Constatação de grande disparidade entre o valor das astreintes e o da obrigação principal. Ademais, ausência de grave dano à exequente em virtude do cumprimento intempestivo da decisão*

*judicial. **Redução de multa coercitiva para R\$ 30.000,00.** Adequação à finalidade do instituto jurídico das astreintes, meio coercitivo por natureza, sob pena de abuso na sua aplicação. Precedente desta C. Câmara. Decisão reformada. Recurso deferido.”* (TJSP; Agravo de Instrumento 2251325-64.2021.8.26.0000; Relator (a): Christiano Jorge; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 19/05/2022 g.n.).

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de astreintes. **Multa pecuniária fixada em R\$ 1.000,00 por dia, alcançando o patamar de R\$ 94.000,00.** Impugnação rejeitada. Inconformismo da executada. Ausência de fixação de prazo para cumprimento da determinação. Irrelevância. Aplicação por analogia do artigo 218, §3º do CPC/15 (prazo regular de 05 dias para a prática dos atos processuais). Precedente do Superior Tribunal de Justiça. **Multa cominatória, que não faz coisa julgada material, podendo ser revista a qualquer momento, caso a multa imposta se revele insuficiente ou excessiva.** Inteligência do artigo 537 do CPC/15. **Multa que possui caráter coercitivo e não compensatório, não se podendo prestar ao enriquecimento da parte. Multa reduzida para R\$30.000,00. RECURSO PARCIALMENTEPROVIDO.”** (TJSP; Agravo de Instrumento 2202187-31.2021.8.26.0000; Relator (a): Ana Maria Baldy; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 11/02/2022 g.n.).*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

6. Nos termos expostos, pelo meu voto **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

CESAR MECCHI MORALES

Relator