

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DESPACHO

Agravo de Instrumento Processo nº **2282762-50.2026.8.26.0000**
Relator(a): **CARLOS ALBERTO CORRÊA DE ALMEIDA OLIVEIRA**
Órgão Julgador: **14ª Câmara de Direito Público**

Agravo de Instrumento nº 2282762-50.2026.8.26.0000
Agravante: **CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI**
Agravado: **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**
15ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital

Vistos.

Trata-se de **agravo de instrumento** interposto por **CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI** contra decisão que, nos autos do **cumprimento provisório de sentença** promovido em face do **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, embora tenha reconhecido o esgotamento do prazo de 45 dias úteis anteriormente concedido para cumprimento da obrigação de fazer, bem como a ausência de comprovação ou justificativa pela executada, determinou que esta se manifestasse justificadamente em novo prazo de 15 dias e, por ora, afastou a imposição de multa cominatória, ao fundamento de que a medida dependeria da caracterização de má-fé ou de inércia excessiva.

Em suas razões recursais, em síntese, o agravante alega que a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Carlos Alberto Corrêa de Almeida Oliveira, liberado nos autos em 24/11/2026 às 17:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2282762-50.2026.8.26.0000 e código QoBtVS1E.

decisão agravada criou requisito subjetivo não previsto nos artigos 536 e 537 do Código de Processo Civil, pois a imposição de astreintes não depende da demonstração de má-fé do devedor. Sustenta que o prazo de 45 dias úteis, encerrado em 13 de novembro de 2026, transcorreu sem o cumprimento da obrigação ou a apresentação de justificativa pela Municipalidade, sendo indevida a concessão de nova dilação. Aponta o risco de emissão dos lançamentos de IPTU do exercício de 2027 com base nos dados cadastrais considerados irregulares pelo título judicial, atingindo aproximadamente 800 unidades residenciais e 3.000 vagas de garagem. Diante do exposto, requer a **concessão da tutela antecipada recursal**, para que seja fixada multa diária de R$ 50.000,00, determinada a intimação pessoal das autoridades administrativas responsáveis e exigida a apresentação de relatório fiscal individualizado, com comprovação do cumprimento da obrigação.

O recurso é tempestivo e houve recolhimento de preparo.

É o relatório.

Trata-se, no momento, de analisar o pedido de tutela antecipada recursal, com base nos requisitos da probabilidade do direito e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, conforme artigo 300 combinado com o artigo 1.019, inciso I, ambos do Código de Processo Civil.

Quanto à probabilidade do direito, consta dos autos que, no cumprimento provisório de sentença, foi determinada a intimação da executada para que cumprisse a obrigação de fazer e comprovasse seu cumprimento no prazo de 45 dias úteis. Não obstante, o próprio Juízo "a quo" reconheceu que o prazo se encerrou em 13 de novembro de 2026 sem que a executada comprovasse o cumprimento da determinação ou apresentasse qualquer justificativa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Carlos Alberto Corrêa de Almeida Oliveira, liberado nos autos em 24/11/2026 às 17:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2282762-50.2026.8.26.0000 e código QoBtVS1E.

Em princípio, a imposição da multa cominatória não depende da demonstração de dolo ou de má-fé do devedor, pois a medida possui natureza coercitiva e destina-se a assegurar a efetividade da tutela específica. Com efeito, os artigos 536, § 1º, e 537 do Código de Processo Civil autorizam a adoção das medidas necessárias à satisfação da obrigação de fazer, inclusive mediante a fixação de astreintes, desde que estabelecidas em valor suficiente e compatível com a obrigação:

> Art. 536. No cumprimento de sentença que reconheça a exigibilidade de obrigação de fazer ou de não fazer, o juiz poderá, de ofício ou a requerimento, para a efetivação da tutela específica ou a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente, determinar as medidas necessárias à satisfação do exequente.
> § 1º. Para atender ao disposto no caput, o juiz poderá determinar, entre outras medidas, a imposição de multa, a busca e apreensão, a remoção de pessoas e coisas, o desfazimento de obras e o impedimento de atividade nociva, podendo, caso necessário, requisitar o auxílio de força policial. (...)
>
> Art. 537. A multa independe de requerimento da parte e poderá ser aplicada na fase de conhecimento, em tutela provisória ou na sentença, ou na fase de execução, desde que seja suficiente e compatível com a obrigação e que se determine prazo razoável para cumprimento do preceito.

Assim, em cognição sumária, diante do transcurso do prazo anteriormente concedido sem comprovação do cumprimento da determinação judicial pela Municipalidade, verifica-se a probabilidade do direito alegado.

Quanto ao perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, este também está presente, tendo em vista a proximidade do início do exercício

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Carlos Alberto Corrêa de Almeida Oliveira, liberado nos autos em 24/11/2026 às 17:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2282762-50.2026.8.26.0000 e código QoBtVS1E.

fiscal de 2027 e o efetivo risco de que sejam emitidos novos lançamentos de IPTU com base nos dados cadastrais cuja correção constitui objeto da obrigação de fazer, com possível repercussão sobre aproximadamente 3.800 inscrições imobiliárias.

A multa diária no valor de R$ 50.000,00 pretendida pelo agravante, contudo, revela-se excessiva neste momento processual. Consideradas a extensão da obrigação, a finalidade coercitiva da medida e os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, reputa-se adequada a fixação das astreintes em R$ 10.000,00 por dia, limitadas inicialmente a R$ 300.000,00, sem prejuízo de posterior modificação, caso a medida se mostre insuficiente ou excessiva.

Os demais requerimentos formulados pelo agravante serão oportunamente analisados quando do julgamento do mérito recursal, após a formação do contraditório, por não se mostrarem, neste momento, imprescindíveis à concessão da tutela de urgência.

Assim sendo, **DEFIRO PARCIALMENTE A TUTELA ANTECIPADA RECURSAL** pleiteada, a fim de determinar ao MUNICÍPIO DE SÃO PAULO que, no prazo de 5 (cinco) dias, cumpra a obrigação de fazer estabelecida no título judicial e comprove seu cumprimento nos autos de origem, sob pena de multa diária de R$ 10.000,00, limitada, por ora, a R$ 300.000,00, sem prejuízo de ulterior reavaliação da medida.

Comunique-se ao Juízo “a quo”.

Nos termos do artigo 1.019, inciso II, do Código de Processo Civil, intime-se a Municipalidade para responder ao recurso, no prazo legal.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Carlos Alberto Corrêa de Almeida Oliveira, liberado nos autos em 24/11/2026 às 17:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2282762-50.2026.8.26.0000 e código QoBtVS1E.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Após, voltem-me conclusos.

Int.

São Paulo, 24 de novembro de 2026.

CARLOS ALBERTO CORRÊA DE ALMEIDA OLIVEIRA
Relator

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Carlos Alberto Corrêa de Almeida Oliveira, liberado nos autos em 24/11/2026 às 17:48 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 2282762-50.2026.8.26.0000 e código QoBtVS1E.