



AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 0080781-23.2015.814.0000

AGRAVANTE: CYRELA MOINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A E CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

ADVOGADO: ALESSANDRO PUGET OLIVA, OAB/PA N. 11.847

ADVOGADO: ALESSANDRA APARECIDA SALES DE OLIVEIRA, OAB/PA N. 17.352

ADVOGADO: VINICIUS NEIMAR MELO MENDES, OAB/PA N. 18.747

ADVOGADO: ALEXANDRE PEREIRA BONNA, OAB/PA N. 18.939

AGRAVADO: PAULA REGINA ARRUDA DE AZEVEDO E ALEXANDRE GUERRA CALANDRINI DE AZEVEDO

ADVOGADO: DENNIS VERBICARO SOARES, OAB/PA N. 9.685

ADVOGADO: FELIPE GUIMARÃES DE OLIVEIRA, OAB/PA N. 20.198

AGRAVADO: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 143-148

Relatora: Des<sup>a</sup>. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

Expediente: SECRETARIA DA 4ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

### EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL RECEBIDO COMO AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO – PREVISÃO NO ART. 557 §1 DO CPC – DECISÃO QUE NEGOU SEGUIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO – DECISÃO DE 1ª GRAU QUE DETERMINOU OBRIGAÇÃO DE PAGAR – LUCROS CESSANTES EM RAZÃO DO ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL – PERCENTUAL DE 1% DO VALOR DO CONTRATO EM CONFORMIDADE COM OS PARÂMETROS DE MERCADO – RESTABELECIMENTO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO E FINANCEIRO DO CONTRATO – EXCLUSÃO DE OFÍCIO DE MULTA IMPOSTA EM CASO DE DESCUMPRIMENTO – CABÍVEL SOMENTE EM CASOS DE OBRIGAÇÃO DE ENTREGAR COISA E OBRIGAÇÃO DE FAZER – PRECEDENTES RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO – MANUTENÇÃO DE TODAS AS DISPOSIÇÕES DA DECISÃO GUERREADA. Á UNANIMIDADE.

Agravo Regimental recebido como Agravo Interno.

1. Previsão legal para a interposição de Agravo Interno. Art. 557§1 do Código de Processo Civil.
2. Decisão de piso que determinou o pagamento correspondente a 1% do valor do contrato até a efetiva entrega do bem imóvel. Proporcionalidade e Razoabilidade acerca do referido arbitramento.
3. Desvantagem exacerbada experimentada pelos recorridos face o atraso na entrega do imóvel. Restabelecimento do equilíbrio da relação contratual firmada pelas partes.
4. No que tange às astreintes, em caso de descumprimento da decisão, afastamento de ofício a sua incidência, vez que no caso vertente trata-se de obrigação de pagar.
5. Doutrina e Jurisprudências pertinentes ao tema. Multa somente aplicável em se tratando de obrigação de entregar coisa ou de fazer (art. 461, §3º e 4º do CPC).
6. Em caso de inadimplemento a compensação deverá ser feita através da aplicação de juros moratórios, ou, eventualmente, penhora de valores em contas bancárias pelo sistema BACENJUD ou ainda de bens.



---

7. Recurso Conhecido e Improvido. Negativa de seguimento mantida. À Unanimidade.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de AGRADO REGIMENTAL EM AGRADO DE INSTRUMENTO, tendo como agravante CYRELA MOINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A E CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES e agravado PAULA REGINA ARRUDA DE AZEVEDO E ALEXANDRE GUERRA CALANDRINI DE AZEVEDO E DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 88-90.

Acordam Excelentíssimos Senhores Desembargadores, membros da 4ª Câmara Cível Isolada deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em turma, à unanimidade, RECEBER O AGRADO REGIMENTAL COMO INTERNO E NEGAR-LHE PROVIMENTO, mantendo a decisão monocrática, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães. O julgamento foi presidido pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador José Maria Teixeira do Rosário. Turma Julgadora: Desembargadora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães, Desembargador José Maria Teixeira do Rosário e Desembargadora Maria Elvina Gemaque Taveira. Belém (PA), 17 de março de 2016.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES  
Desembargadora – RelatorA

AGRADO REGIMENTAL EM AGRADO DE INSTRUMENTO N. 0080781-23.2015.814.0000  
AGRAVANTE: CYRELA MOINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A E



CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES  
ADVOGADO: ALESSANDRO PUGET OLIVA, OAB/PA N. 11.847  
ADVOGADO: ALESSANDRA APARECIDA SALES DE OLIVEIRA, OAB/PA N. 17.352  
ADVOGADO: VINICIUS NEIMAR MELO MENDES, OAB/PA N. 18.747  
ADVOGADO: ALEXANDRE PEREIRA BONNA, OAB/PA N. 18.939  
AGRAVADO: PAULA REGINA ARRUDA DE AZEVEDO E ALEXANDRE GUERRA  
CALANDRINI DE AZEVEDO  
ADVOGADO: DENNIS VERBICARO SOARES, OAB/PA N. 9.685  
ADVOGADO: FELIPE GUIMARÃES DE OLIVEIRA, OAB/PA N. 20.198  
AGRAVADO: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 143-148  
Relatora: Des<sup>a</sup>. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES  
Expediente: SECRETARIA DA 4ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

### RELATÓRIO

Trata-se de AGRAVO REGIMENTAL, interposto por CYRELA MOINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A E CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES contra decisão monocrática às fls. 143-148 que, nos termos do art. 557 do CPC, negou seguimento ao Agravo de Instrumento interposto por si, contra a decisão proferida pelo juízo da 8ª Vara Cível e Empresarial de Belém que, nos autos da Ação Cominatória de Obrigação de Fazer c/c Indenização por Danos Morais e Materiais com Pedido de Tutela Antecipada (Proc. Nº 00195020620158140301), deferiu o pagamento dos lucros cessantes, no valor de 1% (um por cento) do valor apresentado pelo autor como valor do imóvel, em parcelas mensais, até o julgamento do mérito ou ulterior decisão e o congelamento do saldo devedor para aplicação da taxa de INCC ou IPCA sobre o saldo devedor a partir da intimação da decisão, tendo como ora agravados PAULA REGINA ARRUDA DE AZEVEDO e ALEXANDRE GUERRA CALANDRINI DE AZEVEDO.

Em suas razões (fls. 152-164), aduz o ora agravante que a decisão refutada merece ser reformada, devido risco iminente de lesão irreparável, reiterando os termos do Agravo de Instrumento interposto por si.

Sustenta o recorrente a ocorrência de dano de difícil e incerta reparação, bem como a impossibilidade de presunção de veracidade dos fatos alegados na inicial, e fixação de lucros cessantes em percentual diverso do aplicado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, juntando precedentes jurisprudenciais a fim de corroborar com as suas legações, oportunidade em que pugna pela reconsideração da decisão agravada ou pelo Conhecimento e Provimento do presente recurso pelo Órgão Colegiado.

É o relatório.



### VOTO

Inicialmente, destaco que embora haja previsão no Regimento Interno deste Tribunal de Justiça acerca do cabimento de agravo regimental contra decisão do relator que causar prejuízo ao direito da parte (art. 235, d), com base no princípio da fungibilidade, recebo o presente recurso de Agravo Interno, nos termos do §1º, do art. 557, do CPC.

Consta das razões insertas no recurso sob exame que os agravados não demonstram a prova inequívoca que evidencie a verossimilhança da alegação, pelo menos em tese, não merece prosperar, pois, conforme se vê do precedente antes indicado, o descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, representa presunção de prejuízo para o promitente-comprador, sendo, portanto, cabível a condenação por lucros cessantes, diante da impossibilidade de utilização econômica do imóvel durante o todo o período de inexecução contratual, de modo que a decisão do Juízo a quo configura-se acertada, não merecendo reforma nesse ponto.

Sobre o tema, já se manifestou diversas vezes o Egrégio Superior Tribunal de Justiça, valendo citar, por todos, o seguinte precedente daquela Corte:

**AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. MORA. CLÁUSULA PENAL. SUMULAS 5 E 7/STJ. ART. 535. AUSÊNCIA DE OMISSÕES. SÚMULA 284/STF. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.**

1. Omissis. 2. Omissis. 3. Nos termos da jurisprudência consolidada neste Sodalício, a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo da mora da promitente vendedora. Precedentes.

4. Agravo regimental a que se nega provimento. (STJ – AgRg no AREsp 525614/MG, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, DJe 25/08/2014) (grifei)

Some-se a isso o fato de que a agravante não trouxe aos autos elementos que justifiquem, de modo razoável, a delonga para entrega do imóvel objeto da avença, razão pela qual resta plausível o pagamento a título de lucros cessantes no patamar indicado pelo Juízo a quo. Não obstante, é corolário do disposto no art. 273, I, do CPC, cujo instituto jurídico da antecipação de tutela, por seu próprio nome, permite ao juiz conceder antecipadamente os efeitos da sentença de mérito.

Neste sentido, é prática comum do mercado imobiliário a fixação do aluguel com base em percentual sobre o valor do imóvel, pois tal parâmetro propicia a comparação da rentabilidade obtida com a aplicação do valor gasto na aquisição do imóvel alugado em relação a aplicação do mesmo valor em outros investimento de mercado.

Logo, o percentual fixado a título de aluguel de 1,0% (um por cento) do



valor do contrato encontra-se dentro dos parâmetros de mercado, posto que os fatores considerados como tipo do imóvel, localização e estado geral, militam de forma favorável a valorização do bem, evidenciando a proporcionalidade e razoabilidade do arbitramento, além disso, deve ser levado em consideração que foi adquirido na planta, ensejando a natural presunção de entrega em perfeito estado de conservação.

Outrossim, o dano de difícil reparação decorre do ilícito contratual do não cumprimento do prazo ajustado para entrega do imóvel, pois coloca o adquirente em desvantagem exagerada, tornando a obrigação de entrega do imóvel por prazo incerto e/ou indeterminado, em verdadeira prática abusiva e desfavorável aos consumidores, vedada no art. 39, inciso XII, do mesmo diploma legal.

Assim, a concessão de antecipação da tutela para que as agravantes paguem mensalmente ao agravado os valores dos alugueis a título de lucros cessantes é medida que, a priori, restabelece o equilíbrio econômico e financeiro do contrato que se tornou demasiadamente desvantajoso para uma das partes pela mora contratual da outra.

Outrossim, importante ressaltar que a execução da liminar de antecipação de tutela é medida que, caso venha a ser revogada em instância recursal, por decisão meritória contrária, terá seus efeitos ex tunc, de modo que o beneficiário da diretiva antecipatória terá que recompor o status quo ante à parte vencedora.

De outra banda, constato, de ofício, que a multa imposta em caso de descumprimento da decisão prolatada pelo juízo de primeiro grau, deve ser excluída, haja vista que esta somente é cabível em se tratando de obrigação de entrega de coisa e de fazer (CPC, art. 461, §§ 3º e 4º), não sendo aplicável na hipótese de obrigação de pagar quantia certa, como ocorre no caso em apreço.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente do Superior Tribunal de Justiça:

**AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PLANO DE SAÚDE. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE QUANTIA CERTA PARA RESSARCIMENTO DE DESPESAS COM TRATAMENTO. ASTREINTES. OBRIGAÇÃO DE PAGAR. IMPOSSIBILIDADE. AFASTAMENTO DEVIDO. OFENSA À COISA JULGADA. NÃO CONFIGURAÇÃO.**

1. Independentemente da denominação dada pela parte, é evidente que, no caso dos autos, a multa foi imposta pelo julgador como reforço ao cumprimento de obrigação de pagar.

2. De acordo com entendimento desta Corte, em se tratando de obrigação de pagar, não cabe a aplicação da multa prevista no art. 461, §§ 4º e 5º, do CPC.

3. A imposição da multa cominatória não faz coisa julgada, de modo que pode ser afastada a qualquer tempo, inclusive na fase de cumprimento de sentença. Precedentes.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 208.474/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/03/2014, DJe 25/03/2014)

No mesmo sentido: REsp 1358705/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI,



TERCEIRA TURMA, julgado em 11/03/2014, DJe 19/03/2014; AgRg no Ag 1401660/ES, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 11/04/2013, DJe 17/04/2013; AgRg nos EDcl no REsp 1158868/PE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2011, DJe 09/05/2013.

Acerca do tema, insta acentuar a doutrina de JOSÉ MARIA TESHEINER, no prefácio à 1ª Edição da obra, As Astreintes e o Processo Civil brasileiro: multa do art. 461, do CPC e outras, verbis: [...] nos termos dos artigos 461 e 461-A, do Código de Processo Civil, são as obrigações de fazer e de não fazer, fungíveis ou infungíveis, bem como as de entregar coisa, certa ou incerta, as que ensejam a utilização das astreintes como meio de coerção, excluídas as obrigações de prestar declaração de vontade e as de pagar quantia em dinheiro.

Diante do que consta dos artigos 461 e 461-A do Código de Processo Civil, revela-se de fato incabível a imposição de multa diária (astreintes) quando se tratar de obrigação de pagar por dia de atraso no cumprimento da decisão, de vez que é possível, na hipótese de inadimplemento, a compensação através dos juros moratórios, ou eventualmente, para maior efetividade do provimento judicial, ser alcançada por medidas como a penhora de valores em contas bancária, pelo sistema do BACENJUD ou de bens.

Quanto ao Juízo de retratação, entendo que a decisão monocrática deve ser mantida pelos seus próprios fundamentos.

#### DISPOSITIVO

Diante do exposto, CONHEÇO DO RECURSO, RECEBENDO-O COMO AGRAVO INTERNO, PORÉM NEGO-LHE PROVIMENTO, afastando, de ofício, a multa cominada em relação a obrigação de pagar, arbitrada pelo juízo da 8ª Vara Cível da Capital, mantendo todas as disposições da decisão guerreada de fls. 331-334, nos termos da fundamentação lançada.

É como voto.

Belém, 17 de março de 2016

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES  
Desembargadora - Relatora