



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2014.0000014819

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 0129362-07.2013.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que é agravante JF EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, é agravado SANDRA REGINA DE SOUZA.

ACORDAM, em 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores DONEGÁ MORANDINI (Presidente) e BERETTA DA SILVEIRA.

São Paulo, 21 de janeiro de 2014.

Viviani Nicolau
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

3ª Câmara de Direito Privado

VOTO Nº : 14471
AGRAVO Nº : 0129362-07.2013.8.26.0000
COMARCA : SOROCABA
AGTE(S). : JF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA
AGDO(A)(S). : SANDRA REGINA DE SOUZA

JUIZ DE ORIGEM: MÁRIO GAIARA NETO

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Decisão agravada que determinou o cumprimento de penhora on line no valor de R\$ 594.600,00, relativo à multa aplicada. Inconformismo da executada. Acolhimento. A imposição das astreintes visa assegurar o cumprimento de uma ordem judicial, mas não pode proporcionar o enriquecimento sem causa daquele a quem beneficiará, de forma a levá-lo a pretender que o atraso se estenda pelo tempo mais longo possível. Valor que, pelos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, pode ser reduzido em qualquer fase do processo, posto que não transita em julgado. Redução que se impõe, tendo como limite o valor de aquisição do imóvel objeto da obrigação a ser cumprida, ou seja, R\$ 25.600,00, valor a ser atualizado pelos índices da Tabela Prática deste Tribunal. Recurso provido.”(v.14471).

Trata-se de **agravo de instrumento** interposto contra a decisão interlocutória proferida em ação sumária proposta por **SANDRA REGINA DE SOUZA** em face de **JF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, que indeferiu a intimação da exequente para que comparecesse no cartório de registro de imóveis e determinou cumprimento de penhora *online* (fls. 35).

Inconformada, insurge-se a ré JF Empreendimentos Imobiliários Ltda. , postulando a concessão de efeito suspensivo. Alega a agravante, em síntese, que a agravada ingressou com ação sumária, a fim de obter a lavratura da escritura do imóvel por ela adquirido. Em audiência de conciliação, a ré se comprometeu a remover todos os óbices existentes, que fossem de sua alçada, para a lavratura da escritura, sob pena de multa diária de R\$150,00. Entretanto, a agravante afirma que não há qualquer impedimento à



PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

3ª Câmara de Direito Privado

transferência do imóvel à agravada, bastando que esta compareça ao Cartório de Registro de Imóveis. Entretanto, ressalta que a agravada recusa-se há anos a comparecer ao Cartório, visando única e exclusivamente o enriquecimento ilícito por meio da multa diária, que já é superior a 40 vezes o valor do próprio contrato. Assevera que o cumprimento da obrigação tornou-se impossível, pois depende apenas e tão somente do comparecimento da agravada ao cartório, e esta última se recusa a proceder a tal ato. Pugna pela concessão de liminar, a fim de determinar a exclusão dos atos executórios nos autos de origem, e pela redução drástica da multa a patamares justos (fls.02/20).

A r. decisão recorrida foi prolatada no dia 28/02/2013 (fls.35), sendo que a publicação ocorreu no dia 11/06/2013 (fls. 36). O agravo foi interposto no dia 21/06/2013 (fls. 02). Cópias das procurações foram juntadas à fls. 24 e 29. A agravante informa que a procuração da agravada também está ilegível nos autos principais (fls. 04 e 29 e 45).

O preparo foi recolhido às fls. 37/39.

Tempestivo e preparado, o recurso foi admitido. O efeito suspensivo foi deferido (fls. 431/433). Dispensadas as informações, a agravada apresentou resposta às fls. 438/442), juntando os documentos de fls. 443/492.

É O RELATÓRIO.

O recurso comporta provimento.

Cuida-se de fase de cumprimento de sentença que homologou o acordo entre as partes, no qual a ré se comprometeu a remover todos os óbices existentes, que sejam de sua alçada, para a lavratura da escritura definitiva do imóvel negociado entre as partes, dentro do prazo de noventa dias, sob pena de multa de R\$ 150,00 (fls. 34 e 69). A sentença foi proferida em 08/08/2005.

Alegando descumprimento da obrigação, a autora pleiteou a execução da sentença (fls. 94/95), determinando-se a citação da requerida para pagamento da multa



PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

3ª Câmara de Direito Privado

diária, sob pena de penhora (fls. 96).

A presente execução tramita desde o início de 2006. As alegações ora trazidas pela agravante, imputando à agravada a culpa pela não realização da outorga da escritura, também foram deduzidas na exceção de pré-executividade por ela apresentada em 07/08/2006 (fls. 108/116), a qual foi rejeitada em decisão de fls. 134/135, prolatada em 27/04/2007, tendo em vista que a executada deixou de apresentar os documentos necessários à lavratura da escritura pública, a qual deveria abranger o terreno e suas edificações.

Extraí-se dos autos, ainda, que a agravante alienou o bem a terceiros, conforme matrícula do imóvel de fls. 341/342, esclarecendo a executada que os terceiros outorgariam a escritura à exequente (fls. 347).

O MM. Juiz indicou ser inviável a lavratura da escritura do imóvel, conforme decisão de 09/08/2011 (fls. 378), a qual restou não recorrida.

Novo pedido da executada, de redução do valor das astreintes e a intimação da exequente para comparecimento ao Cartório de Registro de Imóveis para cumprimento da ordem judicial (fls. 411/413), sobrevindo a decisão recorrida, que indeferiu o pleito, remetendo-se à decisão anterior sobre a inviabilidade da lavratura de escritura.

O objeto deste agravo restringe-se ao pedido de redução da multa diária ora em execução, que alcança o valor de R\$ 594.600,00 (fls. 420), quando o valor do contrato é de R\$ 25.600,00, celebrado em 06/12/2004 (fls. 41/44).

A imposição das *astreintes* visa assegurar o cumprimento da obrigação. Consoante leciona **Nelson Nery Júnior**, "*o valor deve ser significativamente alto, justamente porque tem natureza inibitória. O juiz não deve ficar com receio de fixar o valor em quantia alta, pensando no pagamento. O objetivo das astreintes não é obrigar o réu a pagar o valor da multa, mas obrigá-lo a cumprir a obrigação na forma específica*" (Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery, Código de Processo Civil Comentado e legislação extravagante, nota 17 ao art. 461, 10ª ed., RT).



PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

3ª Câmara de Direito Privado

A previsão de multa diária tem amparo legal, conforme artigos 287 e § 4º do art. 461 do CPC, cabendo ao Magistrado, a seu critério, fixar o montante devido.

Todavia, nada impede que o valor da multa seja revisado, posto que descabido falar em preclusão *pro judicato*, consoante entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça a respeito do tema:

'ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. MULTA IMPOSTA POR DESCUMPRIMENTO DE DECISÃO JUDICIAL. REVISÃO. PRECLUSÃO NÃO CONFIGURADA. VALOR REDUZIDO PELA INSTÂNCIA A QUO COM PROPORCIONALIDADE. IMPOSSIBILIDADE DE REVERSÃO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. DECISÃO MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS.

1. Não há se falar em preclusão pro judicato, uma vez que a multa diária aplicada com base no art. 461, § 4º, do CPC dá ao magistrado a faculdade de rever seu valor independentemente da impugnação da parte contrária, pois não se conferem a tal determinação as propriedades da coisa julgada.

*2. O entendimento desta Corte Superior é no sentido de somente ser possível a revisão do valor da multa estipulada pelo descumprimento da obrigação de fazer quando for aplicada de forma exorbitante ou irrisória, ou seja, de maneira a não aviltar o princípio da proporcionalidade; pois, do contrário, como ocorre na presente hipótese, demanda reexame de matéria fática, vedado nesta Corte, ante o óbice da Súmula 7/STJ.(...)” (AgRg no REsp 1126646/S – 1ª Turma - Rel. Ministro **BENEDITO GONÇALVES** – J. em 19/11/2009 - DJe 01/12/2009).*



PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

3ª Câmara de Direito Privado

Pode o Juiz, portanto, em qualquer fase do processo, reduzir o valor estipulado para a multa diária quando entender que esta foi fixada fora dos parâmetros da razoabilidade e proporcionalidade. Tal faculdade, a propósito, se encontra delineada no Código de Processo Civil:

“Art. 461. Na ação que tenha por objeto o cumprimento de obrigação de fazer ou não fazer, o juiz concederá a tutela específica da obrigação ou, se procedente o pedido, determinará providências que assegurem o resultado prático equivalente ao do adimplemento.

(...)

§ 6º O juiz poderá, de ofício, modificar o valor ou a periodicidade da multa, caso verifique que se tornou insuficiente ou excessiva”.

O valor da multa deve ser fixado com parcimônia, pois da mesma forma que tem o condão de inibir a resistência daquele à qual é endereçada a ordem legal, também não pode ser uma forma de enriquecimento ilícito e sem causa daquele a quem reverterá.

Eis, a esse respeito, a lição de **Marcus Vinicius Rios Gonçalves**:

“Muito se discutiu se o valor da multa estaria limitado pela obrigação principal. A lei não estabelece limite, e a multa não é obrigação acessória, mas meio de coerção. Mas não poderá extrapolar os limites do razoável e erigir-se em fonte de enriquecimento sem causa. Não pode ser tal que o credor passe a torcer para que a obrigação não seja cumprida, e que o atraso do devedor se estenda pelo tempo mais longo possível. E, se pelo período em que correu, a multa tornou-se excessiva, o juiz deve reduzi-la ao razoável” (Novo Curso de Direito Processual Civil, 3ª Edição, Ed. Saravia, p. 12)



PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

3ª Câmara de Direito Privado

Na espécie, o descumprimento da obrigação gerou uma multa no importe de **R\$ 594.600,00** em 14.05.2013 (fls. 420), sendo certo que a obrigação que a agravante, na audiência de conciliação realizada em 08.08.2005 (fls. 34), se comprometeu a cumprir no prazo de 90 dias, diz respeito à remoção de todos os óbices existentes e que eram da sua alçada para a lavratura da escritura definitiva do imóvel adquirido pela agravada em **14.05.2000** no valor de **R\$ 25.600,00** (fls. 47/58).

Presente a nítida desproporção do valor da multa diária, a destoar do conceito e da verdadeira finalidade das *astreintes*, em relação à expressão econômica da obrigação a ser cumprida, deve o valor arbitrado ser reduzido, com vistas a adequá-lo aos parâmetros que norteiam a jurisprudência relativamente ao tema:

"(...) O objetivo da astreinte não é o de obrigar o réu ao pagamento da multa, mas compeli-lo a cumprir a obrigação específica, em razão de sua natureza inibitória e coercitiva, devendo ser estipulada em valor considerável, para que o devedor desista de seu intento de não cumprir a obrigação imposta. Por outro lado, deve ser proporcional ao direito que se almeja proteger, guardando, sempre que possível, vinculação com a obrigação principal ou com o bem da vida que se quer proteger, eis que desarrazoado que a parte suporte, a título de sanção, com quantia manifestamente superior à própria obrigação principal, motivo pelo qual necessário limitá-la, ante a regra inserta no artigo 461, § 6º, do Código de Processo Civil". (TAMG - Ap. 1.0024.04.456350-0/001 - 11ª Câmara Cível - Rel. Des. AFRÂNIO VILELA - J. 29/03/2006).



PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

3ª Câmara de Direito Privado

Concluindo, o recurso é provido para limitar as astreintes até o valor de aquisição do imóvel, no importe de **R\$ 25.600,00**, atualizado pelos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça.

Ante o exposto, **dá-se provimento ao agravo.**

VIVIANI NICOLAU
Relator