



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

Acórdão nº 135542.

SECRETARIA DA 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

COMARCA DE ORIGEM: BELÉM/PA – 12ª VARA CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2014.3.007717-8

AGRAVANTE: MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA

ADVOGADO: THEO SALES REDIG E OUTROS

AGRAVADA SANDRA ALEXANDRINA DE VASCONCELOS FERREIRA

ADEVOGADO: FREDERICO GUTERRES FIGUEIREDO E OUTROS

RELATORA: DESA. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO CIVIL. CONTRATOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MORA NA ENTREGA DAS CHAVES. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. SUSPENSÃO. IMPOSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE EQUIVALÊNCIA ECONÔMICA DAS OBRIGAÇÕES.**

**1. Recurso em que se discute a legalidade da decisão judicial que, diante da mora do vendedor na entrega do imóvel ao comprador, suspende a correção do saldo devedor traduz ausência de equivalência econômica entre as duas: obrigações/direitos. O melhor é que se restabeleça a correção do saldo devedor, sem prejuízo da fixação de outras medidas, que tenham equivalência econômica com os danos decorrentes do atraso na entrega das chaves e, por conseguinte, restaurem o equilíbrio contratual comprometido pela inadimplência da vendedora desde que ausente má-fé da construtora.**

**2. A correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação, constituindo fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor.**

**3. Recurso provido. À unanimidade**

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores, que integram a 3ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em conhecer do AGRAVO DE INSTRUMENTO e CONCEDER-LHE provimento, pelos fatos e fundamentos constantes do voto em Sessão presidida pelo Exma. Senhora Desembargadora Dra. Maria Filomela de Almeida Buarque.

Belém, (PA)., 03 dias do mês de julho DE 2014

EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

Relatora

## RELATÓRIO

Tratam os presentes Autos de Agravo de Instrumento interposto por inconformismo da Agravante MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA, diante ao interlocutório firmado pelo MM. Juízo de Direito da 12ª Vara Cível da Capital que suspendeu a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor decorrente do contrato imobiliário, com efeitos retroativos à dezembro de 2011, haja vista o atraso na entrega da obra pela construtora, sendo a essência da controvérsia a legalidade daquela decisão em sede de tutela antecipada, sob pena de lhe cominar multa na conformidade do disposto no art.461, § 5º do CPC, à vista da existência de contrato particular de promessa de compra e venda, fls. 40-51, cláusula 4.3, firmado entre as partes avençadas (MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA X SANDRA ALEXANDRINA DE VASCONCELOS FERREIRA).

O recurso foi distribuído para a Relatoria do Exmo. Senhor Desembargador Leonam Gondim da Cruz Junior, ao qual em decisão exarada às fls. 62, deferiu efeito suspensivo ao Agravo, determinando a intimação da agravada para, querendo, apresentar contrarrazões.

Conforme Certidão de fls. 65 dos autos, não houve apresentação das contrarrazões.

Em vista da relotação do Excelentíssimo Senhor Desembargador ao norte citado para a Seção Criminal deste Tribunal, coube-me a Relatoria, por distribuição em maio/2014.

O histórico que compõem os Autos está retratado nas fls. 002/071.

Eis a síntese do necessário.

## VOTO

Satisfeitos os pressupostos de admissibilidade eis que tempestivo e adequado, conheço do recurso e passo a proferir voto.

A essência da controvérsia se refere a legalidade da decisão judicial que, em sede de tutela antecipada, suspendeu a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor decorrente do contrato imobiliário, com efeitos retroativos à dezembro de 2011, haja vista o atraso na entrega da obra pela construtora.

A princípio, em que pese o atraso na entrega da obra, tenho que a correção monetária do saldo devedor pelo índice pactuado no contrato não gera, necessariamente, lucro a construtora/vendedora.

Em assim, pactuo do entendimento consolidado pelo SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA-STJ, que aponta a correção monetária como um fator de reposição do valor real da moeda então dilapidada pelos efeitos da inflação, a vista de que a correção monetária possui previsão constitucional, e serve como instrumento de preservação do valor real de um determinado bem que possua valor pecuniário. "Ninguém enriquece e ninguém empobrece por efeito de correção monetária, porque a dívida que tem o seu valor nominal atualizado ainda é a mesma dívida."

Nesse sentido, à guisa do STJ, é válido o destaque ao art. 1º da Lei nº 4.864/65 que autoriza os contratos que tiverem por objeto a venda ou a construção de habitações com pagamento a

prazo a "prever a correção monetária da dívida, com o consequente reajustamento das prestações mensais de amortização".

## PASSO A ANÁLISE SOBRE O CONGELAMENTO DA CORREÇÃO MONETÁRIA DIANTE AO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA:

O congelamento da correção monetária, embora diante do atraso na entrega da obra, não se mostra razoável na medida em que a correção monetária é meio legal, apto a resguardar a perda econômica provocada pela inflação, pelo que o afastamento da correção monetária não faz equivalência econômica entre os direitos e deveres confrontados no caso em apreço.

Dessa forma, tendo por base a essência da controvérsia debatida em sede de agravo de instrumento, dada a natureza jurídica da correção monetária, entendo que sua incidência sobre o saldo devedor não possui relação com os possíveis prejuízos decorrentes do atraso na obra.

Depois, é de bem aclarar que o entendimento aqui exposto, no sentido não encontrar compatibilidade entre o congelamento da incidência de correção monetária e possíveis prejuízos advindos do atraso na obra, não afasta a possibilidade do Agravado/comprador ver e ser ressarcido dos possíveis prejuízos decorrentes do sobredito atraso. Porém, como dito alhures, não será o congelamento da correção monetária que irá compensar os prejuízos causados ao comprador, haja vista a natureza jurídica atribuída a correção monetária, pelo que essa pretensa compensação deve corresponder ao verdadeiro dano suportado pela parte, que, inclusive, deverá viabilizar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

Consoante, a inadimplência da construtora quanto a entrega da obra, deve ser compensada por meios que economicamente equivalham ao prejuízo causado, com base nos art. 395 e 944 do CC/02. Logo, é justa a incidência da correção monetária para o fim de manter íntegro o crédito original, motivando a confirmação da decisão monocrática que deferiu o efeito suspensivo pretendido pelo Agravante de fls. 62.

Nesse sentido, a jurisprudência:

CIVIL. CONTRATOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MORA NA ENTREGA DAS CHAVES. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. SUSPENSÃO. IMPOSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE EQUIVALÊNCIA ECONÔMICA DAS OBRIGAÇÕES. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 395, 884 E 944 DO CC/02; 1º DA LEI Nº 4.864/65; E 46 DA LEI Nº 10.931/04.

1. Agravo de instrumento interposto em 01.04.2013. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 12.03.2014.

2. Recurso especial em que se discute a legalidade da decisão judicial que, diante da mora do vendedor na entrega do imóvel ao comprador, suspende a correção do saldo devedor.

**3. A correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação, constituindo fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor.**

4. Nos termos dos arts. 395 e 944 do CC/02, as indenizações decorrentes de inadimplência contratual devem guardar equivalência econômica com o prejuízo

suportado pela outra parte, sob pena de se induzir o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato e o enriquecimento sem causa de uma das partes.

5. Hipótese de aquisição de imóvel na planta em que, diante do atraso na entrega das chaves, determinou-se fosse suspensa a correção monetária do saldo devedor. **Ausente equivalência econômica entre as duas obrigações/direitos, o melhor é que se restabeleça a correção do saldo devedor, sem prejuízo da fixação de outras medidas, que tenham equivalência econômica com os danos decorrentes do atraso na entrega das chaves e, por conseguinte, restaurem o equilíbrio contratual comprometido pela inadimplência da vendedora.**

6. Considerando, de um lado, que o mutuário não pode ser prejudicado por descumprimento contratual imputável exclusivamente à construtora e, de outro, que a correção monetária visa apenas a recompor o valor da moeda, a solução que melhor reequilibra a relação contratual nos casos em que, ausente má-fé da construtora, há atraso na entrega da obra, é a substituição, como indexador do saldo devedor, do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC, que afere os custos dos insumos empregados em construções habitacionais, sendo certo que sua variação em geral supera a variação do custo de vida médio da população) pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE e que reflete a variação do custo de vida de famílias com renda mensal entre 01 e 40 salários mínimos), salvo se o INCC for menor. Essa substituição se dará com o transcurso da data limite estipulada no contrato para a entrega da obra, incluindo-se eventual prazo de tolerância previsto no instrumento.

7. Recurso especial provido.

(REsp 1454139/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/06/2014, DJe 17/06/2014) (destaquei)

"Nº DO ACORDÃO: 134058

Nº DO PROCESSO: 201330288239

RAMO: CIVEL

RECURSO/AÇÃO: Agravo de Instrumento

ÓRGÃO JULGADOR: 5ª CAMARA CIVEL ISOLADA

COMARCA: BELÉM - FÓRUM CIVEL

PUBLICAÇÃO: Data:30/05/2014 Cad.1 Pág.133

RELATOR: CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

#### **EMENTA**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. IMPUGNAÇÃO DA ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA VIA RECURSO DE AGRAVO. POSSIBILIDADE. REQUISITO PARA A CONCESSÃO DA JUSTIÇA GRATUITA. SIMPLES AFIRMAÇÃO NA PETIÇÃO INICIAL DE NÃO TER CONDIÇÕES DE PAGAR AS CUSTAS SEM PREJUÍZO DE SEU SUSTENTO. DESNECESSIDADE DE DECLARAÇÃO ESPECÍFICA. O ÔNUS DA PROVA DE MISERABILIDADE PERTENCE A PARTE QUE IMPUGNA A CONCESSÃO DO BENEFÍCIO, SOB PENA DE SE EXIGIR DO REQUERENTE PROVA NEGATIVA. A CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS NÃO É ABUSIVA OU ILEGAL. A ALEGAÇÃO DE GREVES, CHUVAS, FALTA DE MÃO-

DE-OBRA E AUMENTO SALARIAL NÃO SERVEM DE JUSTIFICATIVA PARA O ATRASO DA ENTREGA DA OBRA. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. ALEGAÇÃO VEROSSÍMEL E CONSUMIDOR HIPOSSUFICIENTE. CONGELAMENTO DOS JUROS. APLICAÇÃO DA EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. **PARALIZAÇÃO DA CORREÇÃO MONETÁRIA. A PRESERVAÇÃO DO VALOR DA MOEDA NÃO REPRESENTA ACRÉSCIMO OU ONEROSIDADE AO CONSUMIDOR.** TUTELA ANTECIPADA. REQUISITOS. PRESENTES. DEFERIMENTO DE LUCROS CESSANTES A TÍTULO DE ALUGUEL. MANUTENÇÃO DO QUANTUM. OBEDIÊNCIA AO PRINCÍPIO DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO PARCIALMENTE."

ISTO POSTO, a vista da ausência da incidência de má-fé da construtora, tenho como restabelecida a correção do saldo devedor, sem prejuízo da fixação de medidas outras, que possuam equivalência econômica com os danos decorrentes do atraso na entrega das chaves, para que se restaure o equilíbrio contratual comprometido pela inadimplência da vendedora.

Em assim, CONHEÇO DO AGRAVO E DOU PROVIMENTO A PRETENSÃO DA AGRAVANTE PARA MANTER SUSPensa A DECISÃO VERGASTADA E RESTABELECER A CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR ATÉ DECISUM FINAL DE PISO ORIGINÁRIO.

É como voto.

Belém,(PA)., 03 de julho de 2014.

**DESA. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES**

**Relatora**