



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ  
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CIVEL ISOLADA  
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0059754-81.2015.8.14.0000  
AGRAVANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA  
ADVOGADO: DOUGLAS MOTA DOURADO  
AGRAVADO: ANTONIO PINHEIRO DO NASCIMENTO NETO  
ADVOGADA: MAISA PINHEIRO CORREA VON GRAPP  
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. SUSPENSÃO DA INCIDÊNCIA DO INCC. ATUALIZAÇÃO DO SALDO PASSA A SER REGIDA PELO IPCA. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEITADA. DECISÃO CORRETA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

I - A decisão agravada deferiu parcialmente o pedido de antecipação dos efeitos da tutela, determinando a suspensão da incidência do INCC, bem como, que a atualização do saldo passasse a ser regida pelo IPCA. Ainda, multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais) em caso de descumprimento, até o limite de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

II – O STJ pacificou o entendimento de que a correção do saldo devedor deve ser substituída, INCC pelo IPCA, a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para entrega da obra.

III – Diante da comprovação da presença efetiva da agravante no referido contrato, através dos documentos juntados aos autos (timbrados com sua logomarca), entendo que ela, de fato, faz parte da relação contratual e, portanto, da relação processual, não podendo, por isso, ser declarada como parte ilegítima para figurar no polo passivo da presente ação.

IV – Recurso Conhecido e Desprovido.

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ  
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CIVEL ISOLADA  
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0059754-81.2015.8.14.0000  
AGRAVANTE: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA  
ADVOGADO: DOUGLAS MOTA DOURADO



AGRAVADO: ANTONIO PINHEIRO DO NASCIMENTO NETO  
ADVOGADA: MAISA PINHEIRO CORREA VON GRAPP  
RELATORA: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA

### RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento com pedido de Efeito SUSPENSIVO, interposto pela CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA, em face de decisão proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível e Empresarial de Belém, nos autos da AÇÃO ORDINÁRIA COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA movida por ANTONIO PINHEIRO DO NASCIMENTO NETO.

A decisão agravada deferiu parcialmente o pedido de antecipação dos efeitos da tutela requerido pelo Agravado, determinando a suspensão da incidência do INCC a partir do mês subsequente (janeiro/2012) ao mês estipulado para a entrega da obra (dezembro/2011), bem como, que a atualização do saldo passasse a ser regida pelo IPCA. Ainda, multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais) em caso de descumprimento, até o limite de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Insatisfeito com tal decisão, o Agravante interpôs o presente recurso alegando ser parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda, tendo em vista que, o contrato firmado pelo autor se deu junto a GUNDEL INCORPORADORA. Assim, estaria demonstrado que a Agravante restaria desobrigada para com o Agravado, pois se trata de ilegitimidade do polo passivo, pedindo o descabimento da responsabilização da Agravante por qualquer espécie de dano.

Alegou, ainda, que não deve ser aplicado a troca no índice de atualização do saldo devedor do agravado, INCC por IPCA, começando em janeiro/2012, pois o contrato prevê a aplicação do INCC até o habite-se.

Afirmou ainda ser necessário a correção do valor pelo INCC, pois a mão de obra, os preços dos materiais no mercado estão em constante variação e, sendo assim, deve ser atualizado o orçamento para sua conclusão sem perdas monetárias.

Diz que a decisão agravada vem causar a Agravante lesão grave e de difícil reparação, motivo pelo qual pleiteou a concessão de efeito suspensivo até que seja julgado o mérito da ação.

Juntou documentos às fls.15/68.

O efeito suspensivo foi indeferido as fls. 74/75.

Nas fls. 78 fora certificada a inércia da parte contrária que não apresentou contrarrazões.

É o relatório.

À Secretaria para inclusão na pauta com pedido de julgamento.

Belém, de maio de 2016.



DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
Relatora

VOTO

Preenchidos os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal, conheço do presente agravo.

O presente recurso tem por escopo atacar a decisão proferida pelo Juízo a quo, que deferiu parcialmente a liminar determinando a substituição do índice de correção monetária do saldo devedor contratualmente avençado, qual seja o INCC pelo IPCA a partir de janeiro/2012 até a efetiva entrega do imóvel.

É cediço que a concessão da antecipação dos efeitos da tutela, como medida excepcional que é, depende da verificação pelo magistrado dos requisitos elencados no artigo 273 do CPC, que assim dispõe:

Art. 273. O juiz poderá, a requerimento da parte, antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da alegação e:

I - haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação; ou

II - fique caracterizado o abuso de direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório do réu.

Essas exigências deverão comparecer nos autos de modo a comportar uma certeza, ou até provável certeza, de que há o direito que se propõe buscar, ou que há necessidade de garantir os efeitos práticos da tutela principal, isto é, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança das alegações e haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação.

Assim, no caso dos autos verifico que o Juízo a quo agiu corretamente ao deferir parcialmente os efeitos da tutela requerida, tendo em vista estarem presentes os requisitos autorizadores da mesma, na medida em que se observa a prova inequívoca através dos documentos acostados nos autos (fls.34/60) comprovando o atraso na entrega do imóvel. O STJ pacificou o entendimento de que a correção do saldo devedor deve ser substituída, INCC pelo IPCA, a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para entrega da obra, por considerar ser a maneira mais acertada de dirimir a questão sem prejudicar nenhuma das partes, o que se observa no RECURSO ESPECIAL N° 1.454.139 - RJ (2014/0044528-1), Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI, julgado em 3-6-2014 e no exemplo abaixo transcrito:

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.

(...)

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.

(...)

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). Destacado.

De igual forma, se posiciona a Corte deste Estado:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO QUE INDEFERIU O EFEITO SUSPENSIVO. PLEITO PREJUDICADO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DECISÃO AGRAVADA ULTRA PETITA. INOCORRÊNCIA. VIABILIDADE DA MODIFICAÇÃO DO ÍNDICE DE CORREÇÃO DO SALDO DEVEDOR. DESCUMPRIMENTO DO PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL. DANO PRESUMIDO. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. AUSÊNCIA DE JUSTIFICATIVA PLAUSÍVEL POR PARTE DAS AGRAVANTES PARA DELONGA NA ENTREGA. FIXAÇÃO DE ASTREINTE. NÃO CABIMENTO PARA OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUANTIA CERTA. RECURSO IMPROVIDO COM EXCLUSÃO DE MULTA DE OFÍCIO.

1. Encontrando-se o agravo de instrumento pronto para julgamento, torna-se prejudicada a análise do pedido de reconsideração, tendo em vista a matéria arguida no pleito é a mesma apresentada nas razões.

2. É viável a correção do saldo devedor como forma de ajustar o equilíbrio da relação contratual, procedendo-se a substituição do INCC pelo IPCA, ressaltando que não constitui julgamento ultra petita porque a mudança do



índice de correção está contida dentro do pedido de congelamento do saldo devedor. (Precedentes do STJ)

3. A ausência da entrega do imóvel na data pactuada acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do bem durante o tempo da mora da promitente vendedora. (Precedentes do STJ)

4. Incabível a cominação de multa no caso de obrigação de pagar quantia certa, tendo em vista, que na hipótese de inadimplemento, é possível a compensação através dos juros moratórios e, eventualmente, pode ser alcançada por medidas como a penhora de valores em contas bancárias.

5. Recurso improvido e, de ofício, excluída a multa referente à obrigação de pagar. Decisão unânime. (TJPA - AGI - 0033785-64.2015.8.14.0000, Relator: Luiz Gonzaga da Costa Neto, 5ª Câmara Cível Isolada, Julgado: 15/10/2015, Publicado: 19/10/2015). Destacado.

Alega a agravante que a o contrato não a coloca contratada, mas sim GUNDEL INCORPORADORA LTDA portanto, é parte ilegítima para figurar no processo, em virtude do contrato haver sido celebrado com outra empresa. No entanto, há diversas cópias em papel timbrado da LEAL MOREIRA, inclusive o contrato, razão pela qual não pode ser declarada parte ilegítima na ação. Diante da comprovação da presença efetiva da agravante no referido contrato, através dos documentos juntados aos autos, entendo que ela, de fato, faz parte da relação contratual e, portanto, da relação processual, não podendo, por isso, ser declarada como parte ilegítima para figurar no polo passivo da presente ação.

A agravante é o nome mais conhecido da relação contratual e pode lançar mão de ação própria contra GUNDEL INCORPORADORA LTDA para discutir a sua relação com a incorporadora a época dos fatos.

Dessa forma, voto pelo Conhecimento e Desprovisionamento do presente Agravo de Instrumento, para manter a decisão a quo em todos os seus termos, pelos fundamentos acima descritos.

É como voto.

Belém, de maio de 2016.

DESA.GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
Relatora