



ACÓRDÃO Nº:  
SECRETARIA DA 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA  
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0042726-03.2015.8.14.0000  
AGRAVANTE: INFINITY CORPORATE CENTER EMPREENDIMENTO  
IMOBILIÁRIO SPE LTDA  
AGRAVADOS: CLÁUDIA LIEGE BARBOSA PEDROSA E ROBERTO BRUNO  
ALVES PEDROSA  
RELATORA. DESª. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA ANTECIPADA DEFERIDA. IMPOSIÇÃO DE MULTA E CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. DANO DE DIFÍCIL E INCERTA REPARAÇÃO CONSTATADA INDENIZAÇÃO PELO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA DEVIDA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

### ACÓRDÃO

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 3ª Câmara Cível Isolada, por unanimidade de votos, conhecer do recurso e negar provimento, tudo nos termos relatados pela Desembargadora Relatora.

Turma Julgadora: Desª. Maria Filomena de Almeida Buarque (Relatora), DesªNadja Nara Cobra Meda (Presidente) e a Juíza Convocada Rosi Maria Gomes de Farias.

Plenário da 3ª Câmara Cível Isolada, Tribunal de Justiça do Estado do Pará, 19 de maio de 2016.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE  
Desembargadora Relatora

SECRETARIA DA 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA  
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0042726-03.2015.8.14.0000  
AGRAVANTE: INFINITY CORPORATE CENTER EMPREENDIMENTO  
IMOBILIÁRIO SPE LTDA  
AGRAVADOS: CLÁUDIA LIEGE BARBOSA PEDROSA E ROBERTO BRUNO  
ALVES PEDROSA  
RELATORA. DESª. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

### RELATÓRIO

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE (RELATORA):

Trata-se de Agravo de Instrumento, com pedido liminar, interposto por INFINITY CORPORATE CENTER EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA em face de decisão proferida pelo Juízo de Direito da 14ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém nos autos da Ação Declaratória de



Nulidade de Cláusula Contratual c/c Indenização por Danos Morais e Lucros Cessantes com Pedido de Tutela Antecipada, ajuizada por CLÁUDIA LIEGE BARBOSA PEDROSA e ROBERTO BRUNO ALVES PEDROSA, que deferiu parcialmente o pedido de tutela antecipada. Vejamos:

Do exposto, DEFIRO EM PARTE o pedido de antecipação de tutela, para determinar à requerida que pague mensalmente até o 5º dia de cada mês, o valor correspondente a 1% (um por cento) do valor de mercado do bem adquirido, a título de indenização pelo descumprimento da cláusula de prazo para entrega da obra, até a disponibilização da unidade ao consumidor, valor a ser corrigido monetariamente pelo mesmo índice de atualização do preço previsto no contrato, os quais serão depositados em conta a ser especificada pelo autor no prazo de 05 (cinco) dias, bem como o congelamento do saldo devedor a partir da data de entrega prevista no contrato. Em caso de descumprimento da medida acima por parte da demandada, arbitro multa diária de R\$ 200,00 (duzentos reais), até o limite de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por mês, nos termos do artigo 461 do Código de Processo Civil.

Em suas razões recursais (fls. 02/20) afirma a agravante que a decisão agravada não atentou para inadimplência dos agravados desde 2010, o descabimento da concessão dos lucros cessantes ainda controversos e em percentual superior ao pleiteado na inicial.

Sustenta a legalidade da correção monetária do saldo devedor, mesmo com a prorrogação do prazo de conclusão e por fim aduz o descabimento da imposição da multa diária em obrigação de pagar.

Requeru, assim, a concessão de efeito liminar e, no mérito, o provimento do presente recurso, para reformar a decisão agravada.

Juntou documentos às fls. 21/247.

Às 260/261, concedi o efeito suspensivo ao recurso, para afastar o congelamento do saldo devedor e a multa por descumprimento.

Em contrarrazões os Agravados rebatem os fundamentos trazidos pela Ré aduzindo que a concessão da tutela antecipada se baseou em fundamentos concretos.

Dizem isso, porque entendo não restar dúvidas quanto ao inadimplemento do prazo contratual, uma vez que a data inicialmente era 30.06.2013 e até a 29.01.2016 o imóvel ainda não tinha sido entregue, importando no atraso de 943 dias.

Aduzem que a conduta da Agravante tenta justificar o injustificável, além de continua e persistente descumprimento, pois até o momento não houve a execução do comando judicial ora combatido. Ao contrário, o Réu frustrou a execução com a penhora de apenas R\$ 63,82.

Defendem que o afastamento da multa prejudica a efetivação do cumprimento da liminar, uma vez que é destinada à garantir o cumprimento obrigacional, bem como evitar atos atentórios à justiça e garantia a efetividade das decisões judiciais.



Aduzem que o congelamento do saldo devedor é medida necessária em vista o descumprimento injustificável do prazo pactuado, bem como possui suporte jurídico em jurisprudência da Tribunais Pátrios.

Requer o desprovimento do recurso.

É o que tinha a relatar.

### VOTO

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE (RELATORA):

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço o presente recurso de Agravo de Instrumento.

O presente recurso tem por escopo atacar a decisão proferida pelo Juiz a quo, que deferiu tutela antecipada para determinar as empresas réis o pagamento da importância de 1% do valor do bem, a título de indenização pelo descumprimento do prazo de entrega, até a disponibilização da unidade ao consumidor.

Para a concessão da antecipação dos efeitos da tutela, sob a exige do CPC/73, deveria ser observado pelo magistrado os requisitos elencados no artigo 273 da lei adjetiva, 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.

Esses requisitos servem para trazer um juízo de certeza, ou 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.

### **DO RECONHECIMENTO DA INFRAÇÃO CONTRATUAL DECORRENTE DO ATRASO NA ENTREGA DE OBRA**

É frequente em ações propostas por promitentes compradores pleiteando o reconhecimento da infração contratual de contratos de aquisição de imóveis, bem assim a reparação de danos morais e lucros cessantes, em virtude do esgotamento do prazo contratual para a entrega do empreendimento, com fundamento no art. 35, inciso III da Lei. 8.078/90 (CDC).

Dispõe o art. 35 do Código de Defesa do Consumidor:



Art. 35. Se o fornecedor de produtos ou serviços recusar cumprimento à oferta, apresentação ou publicidade, o consumidor poderá, ALTERNATIVAMENTE E À SUA LIVRE ESCOLHA:

- I- exigir o cumprimento forçado da obrigação, nos termos da oferta, apresentação ou publicidade;
- II - aceitar outro produto ou prestação de serviço equivalente;
- III - rescindir o contrato, com direito à restituição de quantia eventualmente antecipada, monetariamente atualizada, e a perdas e danos.

De outro lado as Construtoras se defendem tentando se eximir da responsabilidade pelo descumprimento contratual, sob os seguintes fundamentos:

- 1) Caso fortuito;
- 2) Força maior;
- 3) Exceção do contrato não cumprido, em face da inadimplência do próprio proponente da demanda ou de terceiros;

Segundo o dicionário de Humberto Piragibe Magalhães e Christovão Piragibe Tostes Malta, caso fortuito é acontecimento imprevisto e inevitável. Força maior é o acontecimento inevitável, aquilo a que não se pode resistir... Uma inundação, um incêndio, uma guerra, um naufrágio são circunstâncias de força maior. Nessa inevitabilidade reside a característica da força maior e nisso ela se distingue do fato casual, o acaso ou caso fortuito, que é o sucesso imprevisível. (Hélio Tornaghi. Comentários ao Código de Processo Civil, vol.2, p.320-321, RT, 1975).

É de se esclarecer que o Código Civil Anotado de autoria de Maria Helena Diniz comentando sobre a inexecução da obrigação inimputável ao devedor. Está consagrado em nosso direito o princípio da exoneração do devedor pela impossibilidade de cumprir a obrigação sem culpa sua. O credor não terá direito a indenização pelos prejuízos decorrentes de força maior ou de caso fortuito (RT 726:301, 679:179, 642:184, 696:129, 444:122, 493:210, 448:111, 451:97 e 453:92).

Contudo, em sendo aplicável as disposições do Código Consumerista não se aplicam as regras do art. 393, do CC, pois as hipóteses de exclusão do dever de indenizar estão dispostas no art. 14, §3º, do CDC, in verbis:

Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.

(...)

§ 3º O fornecedor de serviços só não será responsabilizado quando provar:

- I - que, tendo prestado o serviço, o defeito inexiste;
- II - a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro.

Donde se conclui estar em mora o Promitente/Vendedor em face do descumprimento estabelecido no contrato, pois as alegações de caso fortuito, força maior e inadimplemento do consumidor ou de terceiro não afasta o dever de cumprimento da obrigação principal, a qual deverá incidir os efeitos da mora contratual, por conseguinte ser responsabilizado a indenizar o consumidor das perdas e danos proveniente do descumprimento do pacto. Vejamos:



Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CLÁUSULA CONTRATUAL FIXANDO VALOR DE LOCATIVOS. MULTA PARA CASO DE DESCUMPRIMENTO. MANTIDA. É DE SER MANTIDA A PROCEDÊNCIA DO PEDIDO, QUE TEM POR OBJETO CLÁUSULA CONTRATUAL NO SENTIDO DE OBRIGAR A RÉ AO PAGAMENTO DE VALORES MENSAS, A TÍTULO DE ALUGUEL, APÓS SEIS MESES DO PRAZO DE ENTREGA PREVISTO EM CONTRATO. Multa na hipótese de descumprimento da ordem judicial. Ausência de inconformidade da ré quando da ciência da determinação judicial. APELO NÃO PROVIDO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70036074896, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Bernadete Coutinho Friedrich, Julgado em 19/08/2010) (grifei)

Ementa: COMPRA E VENDA. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. INADIMPLENTO DA RÉ, QUE NÃO CONCLUIU A OBRA CONFORME PROMETIDO AO PROMITENTE COMPRADOR. O INADIMPLENTO DA OBRIGAÇÃO POR PARTE DA PROMITENTE VENDEDORA AUTORIZA A RESCISÃO DO CONTRATO. Prova dos autos demonstrando sua responsabilidade pelo atraso na entrega da obra. Hipótese em que a restituição das parcelas recebidas deve ser integral, sem lugar para a dedução de quaisquer valores. INCIDÊNCIA DA CLÁUSULA PENAL EM FACE O INADIMPLENTO. Danos morais inexistentes em razão do risco do negócio. O descumprimento de cláusula contratual não enseja indenização por danos morais. Mantida a sucumbência. Apelo e recurso adesivo desprovidos. Unânime. (Apelação Cível Nº 70032070120, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Rubem Duarte, Julgado em 18/11/2009) (grifei)

EMENTA: RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DANO MORAL CONFIGURADO. QUANTUM. RECURSO ADESIVO. NÃO VINCULAÇÃO COM O PRINCIPAL. NÃO CONHECIMENTO. Verificada a culpa exclusiva da construtora pela rescisão contratual, deve ser devolvido ao comprador a integralidade dos valores pagos, corrigidos desde a época do desembolso. CARACTERIZA DANO MORAL INDENIZÁVEL A CONDUTA DA CONSTRUTORA DE PROCRASTINAR, SEM MOTIVO JUSTIFICADO, O INÍCIO DA OBRA, FRUSTRANDO O SONHO DO COMPRADOR DE TER A CASA PRÓPRIA. A quantificação do dano moral obedece ao critério do arbitramento judicial, que, norteado pelos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, fixará o valor, levando-se em conta o caráter compensatório para a vítima e o punitivo para o ofensor. A apelação adesiva não pode ser conhecida se a matéria nela versada não foi objeto da principal. (Apelação Cível Nº 1.0024.10.044661-6/001, Comarca Belo Horizonte, 11ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais) (grifei)

## RECONHECIMENTO DE PERDAS E DANOS PELO ILÍCITO CONTRATUAL

Analisando os autos, é inegável a ocorrência atraso na entrega do imóvel, onde a agravante adquiriu um apartamento. Por tal motivo, o juízo a quo deferiu parcialmente a tutela antecipada pretendida pela parte autora para determinar que a empresa ré efetue o pagamento mensal da importância de 1% do valor do bem previsto em contrato, a título de indenização pelo descumprimento do prazo de entrega, até a disponibilização da unidade ao consumidor.

A respeito do quantum a ser arbitrado pelo juízo a quo, é prática comum do mercado imobiliário a fixação do aluguel com base em percentual sobre o valor do imóvel, visto ser parâmetro que propicia a comparação da rentabilidade obtida com a aplicação do valor gasto na aquisição do imóvel alugado.



Os especialistas da área entendem que a variação média do valor do aluguel, circunda entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) do valor do imóvel, conforme fatores inerentes ao bem e as variações de mercado (informações veiculadas no site <http://advfn.com/educacional/imóveis/rentabilidade-mensal>), enquanto a jurisprudência pátria tem oscilado entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor do imóvel previsto em contrato.

Destarte, tendo o Juízo a quo arbitrado em 1% (um por cento) do valor do imóvel previsto em contrato, nos termos do pleiteado na exordial, merece ser mantida a decisão recorrida.

Quanto à pretensão de congelamento do saldo devedor a partir do descumprimento da data prevista para entrega do bem, entendo não assistir razão aos agravantes.

Saliento que a correção monetária tem como fim atualizar o valor da obrigação, já tendo o C.STJ pacificado este tema por meio de sua Corte Especial:

"A correção monetária nada mais é do que um mecanismo de manutenção do poder aquisitivo da moeda, não devendo representar, conseqüentemente, por si só, nem um plus nem um minus em sua substância. Corrigir o valor nominal da obrigação representa, portanto, manter, no tempo, o seu poder de compra original, alterado pelas oscilações inflacionárias positivas e negativas ocorridas no período. Atualizar a obrigação levando em conta apenas oscilações positivas importaria distorcer a realidade econômica produzindo um resultado que não representa a simples manutenção do primitivo poder aquisitivo, mas um indevido acréscimo no valor real" (Corte Especial, REsp 1.265.580/RS, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, DJe 18.4.2012).

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA ANTECIPADA. VEROSSIMILHANÇA DA ALEGAÇÃO E PROVA INEQUÍVOCA VERIFICADA. INSCRIÇÃO DO AUTOR NOS CADASTROS RESTRITIVOS DE CRÉDITO. IMPOSSIBILIDADE. LÍCITA CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVÊ CORREÇÃO MONETÁRIA. MORA DA CONSTRUTORA INICIADA APÓS O EUXARIMENTO DOS DIAS DE TOLERÂNCIA PREVISTO NO CONTRATO. INDISPENSABILIDADE DAS PARCELAS VENCIDAS E VINCENDAS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.**

I. A previsão de forma incondicionada de prorrogação do prazo para entrega da unidade, prevista na cláusula 3.2, configura clara abusividade, pois ameniza a responsabilidade da agravante por descumprimento no prazo da entrega da obra inicialmente estipulado (janeiro/2012), prorrogando por muito tempo a entrega, que primeiro foi por 180 dias e a previsão de novas prorrogações para execução de serviços extraordinários, acessórios e complementares, o que coloca o agravado em total desvantagem, incompatível com a boa-fé ou a equidade, em patente afronta ao art.51, incisos I, IV, IX, XV do Código de Defesa do Consumidor.

II.É lícita a cláusula contratual que prevê a correção monetária, pois a atualização do valor da moeda não implica em ocorrência de onerosidade excessiva tampouco em acréscimo, tendo como fim atualizar o valor da obrigação. A correção monetária deve ser mantida com base no INCC (Índice de Custo da Construção Civil), que acompanha as variações do custo da matéria-prima e a sua utilização é admitida no período antecedente a entrega do imóvel.

III. Reconhecida a legalidade da correção monetária do saldo devedor do imóvel pelo INCC (Índice Nacional da Construção Civil), até a obtenção do habite-se (término da construção), quando deve ser substituído pelo IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), bem como a mora da construtora iniciada após o decurso dos 180 dias previstos na clausula 3.2 da promessa de compra e venda, qual seja, julho/2012.

3. É reconhecida a exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, uma vez que o pagamento destas parcelas é uma medida de direito que se impõe, já que a inexigibilidade



dessas parcelas acarretará prejuízos à construtora agravante, que necessita do pagamento das parcelas avançadas para dar seguimento à obra, não sendo razoável dispensar o pagamento dessas.

4. Face a hipossuficiência do agravado em relação a empresa agravante, mantém-se a obrigação de a ré se abster de inscrever o autor nos cadastros restritivos de crédito e protesto, e caso tenha inscrito proceda ao cancelamento definitivo da inscrição, no prazo de 72 (setenta e dias) horas, sob pena de multa diária de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

5. Recurso Conhecido e Parcialmente Provido.

(TJPA, 3ª Câmara Cível Isolada, Agravo de Instrumento, Processo nº 201330092490, Acórdão nº 121516, Relator: Des. José Maria Teixeira do Rosário, Publicação em 01/07/2013)

## DA MULTA

Nesta ótica, registro que a sistemática do art. 461, do CC/73 não admitia a imposição de multa para obrigação de pagar.

Com efeito, segundo os 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, pois 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. (2015.03929478-85, 152.377, Rel. LUIZ GONZAGA DA COSTA NETO, Órgão Julgador 5ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2015-10-15, Publicado em 2015-10-19).

Sobre o assunto, 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)

## DO CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR

Neste ponto, convém esclarecer que a correção monetária tem como objetivo apenas compensar a perda do poder aquisitivo da moeda, isto é, o valor real da moeda, conforme jurisprudência pacífica nos Tribunais pátrios.



Vejamos:

Nesse sentindo, eis jurisprudência desta Egrégia Corte:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO ANTECIPAÇÃO DE TUTELA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA ATRASO SUBSTANCIAL NA ENTREGA AÇÃO ORDINÁRIA COM PEDIDO DE CONGELAMENTO DA CORREÇÃO DAS PARCELAS LEGALIDADE DA CORREÇÃO APLICAÇÃO DO INCC ATÉ A DATA LIMITE CONTRATADA PARA A ENTREGA DA OBRA SUBSTITUIÇÃO PELO IGPM NOS TERMOS CONTARTADOS - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO UNANIMIDADE. (TJPA, 4ª Câmara Cível Isolada, Agravo de Instrumento, Processo nº 201230153102, Acórdão nº112466, Relatora: Desa. Luzia Nadja Guimarães Nascimento, Publicação em 27/09/2012)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA ANTECIPADA. VEROSSIMILHANÇA DA ALEGAÇÃO E PROVA INEQUÍVOCA VERIFICADA. INSCRIÇÃO DO AUTOR NOS CADASTROS RESTRITIVOS DE CRÉDITO. IMPOSSIBILIDADE. LÍCITA CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVÊ CORREÇÃO MONETÁRIA. MORA DA CONSTRUTORA INICIADA APÓS O EUXARIMENTO DOS DIAS DE TOLERÂNCIA PREVISTO NO CONTRATO. INDISPENSABILIDADE DAS PARCELAS VENCIDAS E VINCENDAS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

I.A previsão de forma incondicionada de prorrogação do prazo para entrega da unidade, prevista na cláusula 3.2, configura clara abusividade, pois ameniza a responsabilidade da agravante por descumprimento no prazo da entrega da obra inicialmente estipulado (janeiro/2012), prorrogando por muito tempo a entrega, que primeiro foi por 180 dias e a previsão de novas prorrogações para execução de serviços extraordinários, acessórios e complementares, o que coloca o agravado em total desvantagem, incompatível com a boa-fé ou a equidade, em patente afronta ao art.51, incisos I, IV, IX, XV do Código de Defesa do Consumidor.

II. É lícita a cláusula contratual que prevê a correção monetária, pois a atualização do valor da moeda não implica em ocorrência de onerosidade excessiva tampouco em acréscimo, tendo como fim atualizar o valor da obrigação. A correção monetária deve ser mantida com base no INCC (Índice de Custo da Construção Civil), que acompanha as variações do custo da matéria-prima e a sua utilização é admitida no período antecedente a entrega do imóvel.

III. Reconhecida a legalidade da correção monetária do saldo devedor do imóvel pelo INCC (Índice Nacional da Construção Civil), até a obtenção do habite-se (término da construção), quando deve ser substituído pelo IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), bem como a mora da construtora iniciada após o decurso dos 180 dias previstos na clausula 3.2 da promessa de compra e venda, qual seja, julho/2012.

3. É reconhecida a exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, uma vez que o pagamento destas parcelas é uma medida de direito que se impõe, já que a inexigibilidade dessas parcelas acarretará prejuízos à construtora agravante, que necessita do pagamento das parcelas avençadas para dar seguimento à obra, não sendo razoável dispensar o pagamento dessas.

4. Face a hipossuficiência do agravado em relação a empresa agravante, mantém-se a obrigação de a ré se abster de inscrever o autor nos cadastros restritivos de crédito e protesto, e caso tenha inscrito proceda ao cancelamento definitivo da inscrição, no prazo de 72 (setenta e dias) horas, sob pena de multa diária de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

5. Recurso Conhecido e Parcialmente Provido. (TJPA, 3ª Câmara Cível Isolada, Agravo de Instrumento, Processo nº 201330092490, Acórdão nº121516, Relator: Des. José Maria Teixeira do Rosário, Publicação em 01/07/2013)

Ante o exposto, CONHEÇO e DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso para reformar a decisão guerreadas, afastando o congelamento do saldo devedor e a imposição de multa por descumprimento.

É o voto.

À Secretaria para as devidas providências.





Belém, 19 de maio de 2016.

**MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE**  
Desembargadora Relatora