



AGRAVO DE INSTRUMENTO – P. N.º 0037425-16.2013.8.14.0301 (2013.3.023795-5)
ÓRGÃO JULGADOR: 4ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
COMARCA: BELÉM
AGRAVANTE: CKOM ENGENHARIA LTDA.
ADVOGADO: DANIEL PANTOJA RAMALHO
ADVOGADO: JULIANA SANTA BRÍGIDA BITTENCOURT E OUTROS
AGRAVADO: SYANE CRISTINA BRASIL
AGRAVADO: RONY HELDER NOGUEIRA CORDEIRO
ADVOGADO: RAPHAEL MAUÉS OLIVEIRA
ADVOGADO: LUIZ FERNANDO MAUÉS OLIVEIRA E OUTROS
RELATOR: JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR – JUIZ CONVOCADO

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. DESCUMPRIMENTO DO PRAZO CONTRATUAL PARA ENTREGA. ATRASO POR CULPA DA CONSTRUTORA. TUTELA ANTECIPADA. PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES AO ADQUIRENTE NO PERÍODO DO INDADIMPLENTO. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DO ART. 273, DO CPC. FIXAÇÃO APROXIMADA DO VALOR DE MERCADO, INFERIOR AO PERCENTUAL DE 1% DO VALOR DO IMÓVEL NO CONTRATO, ARBITRAMENTO PROPORCIONAL E RAZOÁVEL. TUTELA MANTIDA. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. NÃO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS. A CORREÇÃO MONETÁRIA NADA ACRESCENTA AO VALOR DA MOEDA, SERVINDO APENAS PARA RECOMPOR O PODER AQUISITIVO CORROÍDO PELOS EFEITOS DA INFLAÇÃO. PRECEDENTES STJ E DOS TRIBUNAIS PÁTRIOS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da Quarta Câmara Cível Isolada, por maioria de votos, conhecer do agravo de instrumento e, no mérito, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do eminente Juiz Relator, vencido o eminente Desembargador José Maria Teixeira do Rosário.

26ª Sessão Ordinária - Quarta Câmara Cível Isolada, Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos 27 de julho de 2015.

Julgamento presidido pelo Excelentíssimo Senhor José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR
RELATOR – JUIZ CONVOCADO



RELATÓRIO

Adoto o bem lançado relatório formulado pelo, Exmo. Desembargador José Maria Teixeira do Rosário, constante às fls. 135/135v, exarado nos seguintes termos:

Trata-se de Agravo de instrumento interposto por Ckom Engenharia em face da decisão proferida pelo juízo da 7ª Vara Cível da Capital nos autos da Ação Ordinária de Obrigação de Fazer c/c indenização por Danos Morais e Materias proposta por Syane Cristina Brasil e Rony Helder Nogueira Cordeiro.

A agravante relata que as partes celebraram contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, tendo por objeto a unidade nº 1402 do empreendimento residencial Porto de Albany, cuja data prevista para entrega seria dezembro de 2011.

Os agravados ajuizaram a Ação alegando que não havia qualquer previsão de conclusão da obra, perpetrando atraso de mais de 2 (dois) anos.

O juízo de primeiro grau deferiu a tutela antecipada pleiteada na referida Ação, impondo a agravante o pagamento a título de lucros cessantes no valor de R\$2.200,00 (dois mil e duzentos reais), sob pena de multa diária no valor de R\$100,00 (cem reais), além do pagamento a título de lucros cessantes presumidos no valor de R\$2.000,00 (dois mil reais) por mês, levando em conta o prazo de tolerância a partir de 30/06/2012, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de multa diária no valor de R\$100,00 (cem reais). Ademais, determinou o congelamento das chaves a contar de 30/06/2013. (fl. 87)

Insurgindo-se contra essa decisão, a agravante alega que não ficou comprovado o risco de dano irreparável ou de difícil reparação por parte dos agravados.

Informa que a obra já está pronta e já foi entregue aos adquirentes, os quais, inclusive, já possuem comissão provisória de condomínio.

Aduz que os agravados foram notificados para o pagamento do saldo devedor do apartamento, já tendo sido iniciado o processo de financiamento e ocorrido a entrega das chaves, em 05/09/2013.

Alega que não se pode presumir a existência do dano e nem ficou demonstrada a urgência do pedido, de modo que deferir essa modalidade de dano em sede de antecipação de tutela gera o risco de irreversibilidade.

Defende o não cabimento do congelamento da atualização monetária do saldo devedor, pois estas se destinam tão somente a repor o valor de compra da moeda, não constituindo nenhum acréscimo no débito dos agravados.

Diante disso, pleiteou a concessão de efeito suspensivo ao recurso para que fosse terminada a revogação da tutela antecipada, o qual foi deferido por este relator (fls. 99/101).

Foram apresentadas contrarrazões tempestivamente (fls. 105/130).

Neste cenário, o presente recurso foi levado à julgamento pelo eminente Relator, realizado aos 27 de julho de 2015 na 26ª Sessão Ordinária - Quarta Câmara Cível Isolada, Tribunal de Justiça do Estado do Pará.

Viram-me os autos conclusos para a lavratura do acórdão, eis que proferi o voto vencedor.

É o relatório.

VOTO



Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso interposto.

O voto proferido pelo eminente relator teve a seguinte conclusão:

Entendo que as afirmações dos agravados demandam um juízo de valor mais aprofundado, possível, apenas, após o contraditório e a dilação probatória, já que busca a indenização por lucros cessantes, o que representa o mérito da demanda.

Diante disso, não verifico a existência de prova inequívoca do direito dos agravados para que, neste momento, seja a agravante obrigada a pagar o valor que entendem devido.

[...]

Relativamente a discussão sobre a manutenção ou não da correção monetária do saldo devedor, por conta do aludido atraso, embora tenha expressado entendimento, quando da apreciação do pedido de concessão de efeito suspensivo no presente Agravo, pela necessidade de manutenção da correção, considero, agora, depois de uma melhor análise sobre assunto que ela deve ser congelada, haja vista que o consumidor não pode ser responsabilizado indefinidamente pelo atraso injustificado na entrega da obra.

Ante o exposto, conheço do recurso e dou-lhe parcial provimento, apenas para afastar a imposição de pagamento de lucros cessantes.

Com devida *venia*, entendo que à espécie possa se dar diverso desfecho.

O cerne da questão cinge-se à presença dos requisitos autorizadores da tutela antecipada concedida em primeiro grau, que determinou o pagamento de lucros cessantes e a não incidência de correção monetária sobre a parcela das chaves, tendo em vista o descumprimento do prazo contratual para entrega de imóvel, que foi adquirido pelos agravados através de instrumento de promessa de compra e venda firmado com a empresa agravante.

A agravante, requer o provimento de seu recurso, pugnando pela revogação da tutela antecipada, afirmando que inexistente fundamentação jurídica para sua concessão, seja em relação aos lucros cessantes ou ao congelamento da parcela de chaves, pois inexistiria prova inequívoca ou dano irreparável ou de difícil reparação, tão pouco *fumus boni iuris* e *periculum in mora* para o deferimento de medida de natureza liminar, no mais, ressalta que o imóvel em questão foi entregue em 05/09/2013.

Assiste-lhe razão em parte.

O art. 237 do Código de Processo Civil preconiza:

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.

Como se vê, para a antecipação dos efeitos da tutela, prevista no art. 273 do Código de Processo Civil, além da verossimilhança das alegações é imprescindível a comprovação inequívoca, do dano irreparável ou de difícil reparação ou, o abuso de direito de defesa do demandado e a reversibilidade dos efeitos do provimento. Tais requisitos são cumulativos, estando a concessão da tutela antecipatória condicionada à comprovação dos mesmos.

Ab initio, verifica-se que não há dúvidas quanto ao desrespeito do prazo para entrega do empreendimento imobiliário, mostrando-se verossímeis as alegações formuladas pelos agravados, de que teriam direito ao recebimento dos prejuízos materiais decorrentes do atraso, notadamente porque a agravante descumpriu de modo excessivo o seu compromisso legal para como os promitentes compradores.

Compulsando os autos, constata-se que **a entrega da unidade imobiliária ocorreu apenas no dia 05 de setembro de 2013 (fl.21)** apesar do contrato de promessa de venda e compra, pactuado entre as partes, **estipular a data da entrega para o mês de dezembro de 2011 (fl.75)**. Logo, mesmo considerando o prazo de prorrogação de 180 dias, previsto na cláusula 10 do referido contrato (fl. 81), findo em **30 de junho de 2012**, vê-se que foi ultrapassado em 13 (treze) meses o prazo de conclusão das obras, até a efetiva entrega das chaves aos agravados.

Cumprе frisar, que não se admite a alegação de caso fortuito ou força maior fora do prazo de tolerância. Isto porque, neste prazo excepcional já devem estar compreendidas todas as situações adversas possíveis na esfera da construção civil que poderiam ensejar o atraso da obra.

Ademais, por força do regramento contido no Código de Proteção e Defesa do Consumidor, a agravante responde objetivamente pelos danos cometidos na esfera patrimonial e extrapatrimonial dos agravados, ou seja, independentemente da verificação do elemento culpa.

Assim, observada a probabilidade do direito invocado e, de que um atraso desta magnitude provoca prejuízos patrimoniais, irreparáveis ou de difícil reparação, é evidente a necessidade imediata de se restabelecer o equilíbrio econômico-jurídico alterado pelo dano.

Neste sentido, firmou-se a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, entendendo que: descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-



comprador. (AgRg no Ag n. 1.319.473/RJ, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe de 2/12/2013).

Na mesma linha, transcrevo:

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. (...) 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. (AgRg no AREsp 525.614/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/08/2014, DJe 25/08/2014).

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES. 1. Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador. 2. Agravo regimental não provido. (AgRg no Ag 1319473/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 02/12/2013).

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA C/C PERDAS E DANOS E LUCROS CESSANTES. PRODUÇÃO PROBATÓRIA. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. LIVRE CONVENCIMENTO DO MAGISTRADO. REEXAME DE PROVA EM SEDE ESPECIAL. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. DESCUMPRIMENTO DE ADITIVO CONTRATUAL. CULPA DA PROMITENTE-VENDEDORA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.” (AgRg nos EDcl no AREsp 30.786/SC, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/08/2012, DJe 24/08/2012).

AGRAVO REGIMENTAL - COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES - PRESUNÇÃO - CABIMENTO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO. 1.- A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes. (...) (AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, DJe 24/02/2012).

Sobre o assunto, trago julgado do Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO NA ENTREGA DO BEM - INADIMPLÊNCIA DA CONSTRUTORA - DANOS MATERIAIS - DESPESA COM ALUGUÉIS COMPROVADA - DANOS MORAIS - CONFIGURAÇÃO. Se a construtora não



comunica ao autor o momento em que deveria apresentar a documentação necessária para a realização do contrato de financiamento associativo junto ao agente financeiro, mesmo tendo se comprometido, não há falar em culpa do autor no atraso da assinatura do referido contrato e, conseqüentemente, atraso na entrega do imóvel. Sendo dois os prazos previstos no contrato para entrega do imóvel, o cumprimento de um deles inviabilizado pela contratada e o outro mais benéfico ao consumidor, aplica-se o outro. Comprovado o descumprimento do contrato de promessa de compra e venda, em razão do injustificado atraso na entrega do imóvel no prazo estabelecido no contrato, o adquirente do bem tem direito ao ressarcimento de despesas com alugueis pagos no período da mora, independentemente de disposição contratual a respeito. O demasiado atraso injustificado na entrega do imóvel causa elevado estresse emocional, angústia e temor ao adquirente quanto a possibilidade de não entrega do bem, configurando dano moral. Inexistindo qualquer circunstância fática nos autos que possa ser relevada para se reduzir a condenação, fixada de danos morais, o caso é de se manter o valor fixado na sentença. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.09.753551-2/001, Relator(a): Des.(a) Tiago Pinto , 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/09/2014, publicação da súmula em 15/09/2014).

Também neste E. Tribunal, já existe pronunciamento sobre o tema:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA POR CULPA DA CONSTRUTORA. TUTELA ANTECIPADA PARA PAGAMENTO DE ALUGUEIS AO ADQUIRENTE NO PERÍODO DO INDADIMPLENTO. POSSIBILIDADE. FIXAÇÃO NO VALOR DE MERCADO NO PERCENTUAL ENTRE 0,5% E 0,75% DO VALOR DO IMÓVEL NO CONTRATO. ARBITRAMENTO PROPORCIONAL E RAZOÁVEL IN CONCRETO. MULTA POR DESCUMPRIMENTO. ADMISSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. 1 – É pacífico na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que o adquirente de imóvel na planta tem direito, a título de lucros cessantes, aos alugueis que deixou de efetivar pela mora da Construtora no período de atraso, e a fixação do aluguel mensal no percentual de 0,66% do valor do imóvel no contrato encontra-se na média de mercado nestes caso, sendo proporcional e razoável; 2 – É inadmissível a fixação de multa para obrigação de pagar, o que não obsta a utilização de outros meios legais para dar efetividade a liminar deferida. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. 3 – Agravo conhecido e em parte provido à unanimidade. (AGRAVO DE INSTRUMENTO – PROCESSO N.º 0013717-93.2015.8.14.0000, Rel. LUZIA NADJA GUIMARAES NASCIMENTO, Órgão Julgador 5ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2015-07-16).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DESCUMPRIMENTO DO PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL. DANO PRESUMÍVEL. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. AUSÊNCIA DE JUSTIFICATIVA PLAUSÍVEL POR PARTE DA AGRAVADA PARA DELONGA NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES DEVIDOS E RAZOAVEIS. MULTA (ASTREINTE). INCABÍVEL. OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUANTIA CERTA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1- Conforme Jurisprudência pacífica dos tribunais superiores, 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). 2- Em que pese os questionamentos em relação ao quantum arbitrado pelo Juízo a quo a título de lucros cessantes, o valor de R\$800,00 (oitocentos) reais atende perfeitamente aos requisitos da razoabilidade e da proporcionalidade, considerando o preço do imóvel à época da celebração do contrato ser de R\$98.031,15 (noventa e oito mil e trinta e um reais e quinze centavos). 3- 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. 4- Recurso parcialmente provido, à unanimidade. (TJPA - 5ª CCI - 0002704-97.2015.8.14.0000 – Relator: Des. LUIZ GONZAGA DA COSTA NETO - Julgamento: 16/07/2015).



Posto isso, partindo-se da premissa de que a inexecução do contrato pelo promitente vendedor, que deixa de entregar o imóvel na data estipulada, enseja o pagamento dos lucros cessantes aos promitentes compradores, impõe-se o pagamento dos valores que os agravados poderiam ter recebido a título de aluguel se o imóvel tivesse sido entregue na data contratada, situação que advém da experiência comum e, por conseguinte, dispensa comprovação.

A respeito do *quantum* arbitrado a título de aluguéis, 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.

In casu, o a fixação do aluguel na importância de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) e R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais) é inferior a 1% do valor do imóvel no contrato, estabelecido na cláusula 04 do contrato à fl.76, na importância de R\$ 283.736,00 (duzentos e oitenta e três mil setecentos e vinte e seis reais), de maneira que, os valores arbitrados pelo juízo de piso atendem aos critérios de proporcionalidade e razoabilidade.

Quanto a reversibilidade da medida, destaco que inexistem informações nos autos sobre inadimplência contumaz dos agravados, sendo mera conjectura, supor que os mesmos não restituirão os valores recebidos caso a tutela não venha a ser confirmada por sentença.

Nesse passo, restando configurado o atraso injustificável da entrega efetiva da obra aos agravados, reconhecido pela própria agravante e, preenchidos todos os requisitos para a antecipação de tutela, correta a decisão do Juízo *a quo* que determinou o pagamento, a título de danos materiais, do valor mensal de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais) desde a ciência da decisão e, R\$ 2.000,00 (dois mil reais) multiplicado pelo número de meses anteriores, a partir do termo contratual. Portanto, deve ser mantida a tutela antecipada concedida em primeiro grau no que tange aos lucros cessantes.

No que diz respeito a não incidência da correção monetária sobre a parcela das chaves/saldo devedor/financiamento, a partir da data do inadimplemento contratual, entendo que não estão presentes os requisitos autorizadores da medida antecipatória.



Consta no Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda que a correção monetária do saldo devedor iria ocorrer pelo Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, até a data prevista para a entrega do empreendimento e, a partir de 01/06/2012, a correção monetária iria ocorrer pelo Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M).

Independente de discussão acerca da aplicação dos índices estipulados contratualmente, é cediço que a correção monetária é devida mesmo no período da mora da construtora, por se tratar de mera atualização da moeda, devendo ser aplicada nas prestações mensais devidas pelo comprador desde a data da celebração do contrato até a entrega das chaves. Vejamos entendimento do Superior Tribunal de Justiça, **no julgamento do Recurso Especial 1454139/RJ de relatoria da Ministra NANCY ANDRIGHI, julgado pela TERCEIRA TURMA em 03/06/2014, publicado no DJe no dia 17/06/2014**, entendeu que:

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.

Nesse mesmo sentido, cito aresto mais recente do Tribunal Infraconstitucional:



AGRAVO REGIMENTAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. INADIMPLEMTO CONTRATUAL. ENTREGA DE IMÓVEL NO PRAZO. LUCROS CESSANTES. ALUGUÉIS. JUROS MORATÓRIOS E CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. JULGAMENTO ULTRA OU EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. 1. **A correção monetária não constitui plus ou acréscimo material à dívida, mas simples mecanismo de recomposição do seu valor monetário em razão do tempo transcorrido.** Assim, no caso de dívida de valor, a correção monetária deve ocorrer a partir de cada desembolso, ou, como no caso em exame, a partir da data em que a recorrida devia pagar aluguéis ao comprador do imóvel. Aplica-se, assim, a Súmula n. 43/STJ: "Incide correção monetária sobre dívida por ato ilícito a partir da data do efetivo prejuízo". (...). (AgRg no AREsp 401.543/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/03/2015, DJe 30/03/2015). (Grifei).

No âmbito deste E. Tribunal, destaco:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ENTREGA EM ATRASO. PRAZO DE TOLERÂNCIA (180 DIAS). CORREÇÃO MONETÁRIA. RECURSO PROVIDO. DECISÃO UNÂNIME. 1. Admissível a prorrogação da entrega da obra por 180 dias. 2. No que concerne ao congelamento do saldo devedor por conta do atraso da obra não se vislumbra a aparência desse ato como direito. 3. A correção monetária preserva, simplesmente, o valor da moeda. 4. Não faz jus o agravado à antecipação de tutela; sendo necessária a mudança da decisão de primeiro grau. Recurso provido, por unanimidade. (TJPA, 201330316725, 136071, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 17/07/2014, Publicado em 21/07/2014). (Grifei).**

Com efeito, não se identifica a verossimilhança de alegações necessária para a antecipação da tutela jurisdicional em relação ao congelamento do saldo devedor, sendo entendimento dominante no C. STJ, de que a correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o poder aquisitivo corroído pelos efeitos da inflação, constituindo fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor.

Ante o exposto, **CONHEÇO E DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao presente **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, reformando parcialmente a decisão guerreada, para a incidência de correção monetária nas parcelas do saldo devedor a despeito do inadimplemento contratual da agravada, entretanto, mantenho-a incólume em relação ao pagamento do dano material, a título de lucros cessantes, conforme a fundamentação ao norte lançada.

É o voto.

Belém, 27 de julho de 2015.

JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR
RELATOR – JUIZ CONVOCADO

Página 9 de 9

Fórum de: **BELÉM** Email: **sccivi4@tjpa.jus.br**
Endereço: **Av. Almirante Barroso, n. 3089**
CEP: **66.613-710** Bairro: **Souza** Fone: **(91)3205-3347**