



ACÓRDÃO N°

PROCESSO N° 0130724-09.2015.814.0000

2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

AGRAVO DE INSTRUMENTO

COMARCA DE BELÉM

AGRAVANTES: META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e CKOM ENGENHARIA LTDA

Advogado (a): Dra. Cinthia Merlo Takemura Canto – OAB/PA n° 13.726, Dr. Rondineli Ferreira Canto – OAB/PA n° 10.389 e outros

AGRAVADO: THIAGO AMORIM SALGUEIRO

Advogado (a): Dra. Carmem Lilian Lima da Silva – OAB/PA n° 19.497

RELATORA: DESA. CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR – IMPOSSIBILIDADE – RECURSO PROVIDO.

- 1- Incontroverso que houve atraso na entrega do imóvel adquirido pela agravada através de contrato de compra e venda firmado com a agravante;
- 2- A previsão contratual da tolerância de 180 (cento e oitenta) dias na entrega da obra não se afigura abusiva;
- 3- O STJ decidiu pelo restabelecimento da correção monetária do saldo devedor, sob a justificativa de que essa correção constitui mera reposição do valor real da moeda;
- 4- Escorreita a aplicação do INCC como índice de correção do saldo devedor, porém após o transcurso da data limite para entrega da obra, já incluído o prazo de tolerância, o INCC deve ser substituído pelo IPCA, salvo se o INCC for menor. Portanto, indevida a determinação de congelamento do saldo devedor;
- 5- Agravo de Instrumento conhecido e provido.

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Excelentíssimos Desembargadores, integrantes da 2ª Câmara Cível Isolada, à unanimidade, em conhecer do recurso, e dar-lhe provimento para reformar a decisão agravada e determinar o restabelecimento da correção do saldo devedor, que, de acordo com entendimento do STJ, deve ser feita pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), salvo se o Índice Nacional de Custo de Construção (INCC) for menor, em consequência, afastar a imposição de multa por descumprimento.

2ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, 6 de outubro de 2016. Relatora Exma. Sra. Des. Célia Regina de Lima Pinheiro. Julgamento presidido pelo Exmo. Des. Roberto Gonçalves de Moura, tendo como segundo julgador o Exmo. Des. Roberto Gonçalves de Moura e como terceira julgadora a Exma. Des. Ezilda Pastana Mutran.

Desembargadora CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO

Relatora

RELATÓRIO

A EXCELENTÍSSIMA SENHORA DESEMBARGADORA CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO (RELATORA):

Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO com pedido de efeito suspensivo interposto por Meta Empreendimento Imobiliário Ltda e Ckom Engenharia Ltda contra decisão (fls. 122-123) proferida pelo Juízo de Direito da 6ª Vara Cível e



Empresarial da Comarca de Belém, que nos autos da Ação Ordinária de Indenização por danos morais e materiais com pedido de tutela antecipada - Processo nº 0038033-43.2015.814.0301, deferiu parcialmente o pedido de tutela antecipada para que a requerida congele o saldo devedor desde agosto de 2014 até a efetiva entrega do imóvel objeto da lide, sob pena de multa diária no valor de R\$1.000,00 ( mil reais).

Narram as razões (fls. 2-16), que o agravado ajuizou a ação de indenização em epígrafe, buscando a tutela antecipada para que fosse determinado às agravantes o pagamento dos juros de obra, cessando assim a obrigação do agravado e a reparação dos supostos danos que seriam oriundos da não entrega do apartamento objeto da demanda. O agravado afirma que as agravantes descumpriram compromisso de compra e venda para aquisição de unidade de apartamento nº 006, Bloco D, denominado Residencial Solar do Coqueiro, trazendo-lhe assim prejuízos, bem ainda que ficou privado de usufruir/utilizar o imóvel, inclusive para locação.

Asseveram as agravantes que no instrumento particular de promessa de compra e venda ficou estabelecido que o prazo de entrega ficaria automaticamente prorrogado em casos fortuitos ou de força maior, ou ainda em quaisquer outros motivos ou circunstâncias imprevistas que determinem o retardamento da obra.

Alegam que existem fatos imprevistos que tornaram o término da obra prorrogável, como a grande quantidade de chuvas no período acima de seis meses; escassez de material de qualidade, cada vez mais frequente; e a crise econômico-financeira que vem assolando o país. E apesar da inexistência do contraditório, o MM. Juízo a quo concedeu parcialmente a tutela antecipada para determinar o congelamento do saldo devedor.

Sustentam que a determinação de congelamento do saldo devedor gera um risco gigantesco para as agravantes, que podem não conseguir reavê-lo caso saiam vencedoras da demanda. Que decorrido justificadamente o prazo sem que houvesse a entrega do imóvel e sua conclusão total, não é possível o congelamento, tendo em vista que os fatos que ocasionaram esta situação não estavam sobre o controle das agravantes.

Argumentam que a multa estipulada é extremamente excessiva e onerosa para as agravantes, deixando claro que é desarrazoada e sem limites de valores, devendo ser fixada de maneira razoável, para que não haja enriquecimento ilícito pela parte contrária.

Requerem a reforma integral da decisão que deferiu o pedido de antecipação de tutela para determinar o congelamento do saldo devedor e ainda da multa aplicada para o caso de descumprimento; e na hipótese de não acolhimento do pedido de reforma da decisão e exclusão da multa diária aplicada, requerem que seja estabelecido um limite para a mesma.

Juntam documentos às fls. 17-141.

Distribuição por prevenção à relatoria da Dra. Ezilda Pastana Mutran – Juíza Convocada (fl. 142), que se julgou suspeita para funcionar no feito (fl. 144).

Coube-me a relatoria por redistribuição (fl. 145).

Deferi o efeito suspensivo parcialmente às fls. 147-148 verso.

Certidão sobre ausência de informações e de contrarrazões (fl. 151).

É o relatório.

#### VOTO

A EXCELENTÍSSIMA SENHORA DESEMBARGADORA CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO (RELATORA):

Aplicação das normas processuais

Consoante o art. 14 da Lei nº 13.105/2015 – CPC/2015 – a norma processual não retroagirá e será aplicável imediatamente aos processos em curso, respeitados os



atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada. O recurso deve observar a legislação vigente na data em que proferida a decisão recorrida (REsp 649.526/MG, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, CORTE ESPECIAL, julgado em 15/06/2005, DJ 13/02/2006, p. 643).

A decisão recorrida foi publicada antes de 18 de março de 2016, data que entrou em vigor o CPC/2015.

Nessas circunstâncias, o presente julgamento deve respeitar os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência do CPC/1973, bem como observar as normas aplicáveis aos recursos previstas no antigo Código de Processo Civil.

Conheço do recurso, por estarem presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida pelo Juízo da 6ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém nos autos da Ação Ordinária de indenização, cuja parte dispositiva transcrevo a seguir:

(...) Logo, DEFIRO PARCIALMENTE o pedido de tutela antecipada para que a requerida congele o saldo devedor desde AGOSTO DE 2014 até a efetiva entrega do imóvel objeto da lide, sob pena de multa diária no valor de R\$1.000,00 (mil reais). (...)

Assim, o cerne recursal deve cingir-se em aferir se o Juízo a quo agiu com acerto ou não ao deferir parcialmente a tutela antecipada, para determinar que as requeridas congelassem o saldo devedor.

O recurso deve ser provido. Explico.

Conforme relatado e de acordo com os documentos constantes dos autos, houve atraso na entrega do imóvel adquirido pelo agravado através de contrato de compra e venda firmado com as agravantes, uma vez que o prazo para conclusão seria a data de 28-2-2014, admitida a tolerância de 180 (cento e oitenta) dias (item 12.1 – fl. 83), e a ação originária deste recurso foi ajuizada em 13-7-2015 (fl. 33), pleiteando indenização pelos danos morais e materiais decorrentes desse atraso (inicial de fls. 34-76).

O C. STJ, em hipótese como a destes autos, decidiu pelo restabelecimento da correção monetária do saldo devedor, sob a justificativa de que essa correção constitui mera reposição do valor real da moeda, devendo ser integralmente aplicada, sob pena de enriquecimento sem causa de uma das partes.

Nesta senda, peço vênias à Exma. Min. Nancy Andrighi para transcrever excerto do Voto prolatado no julgamento do REsp nº 1.454.139-RJ:

(...) 10. Com efeito, a correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação.

Cuida-se, aliás, de fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor.

11. Não é por outro motivo que o art. 1º da Lei nº 4.864/65 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 conseqüente reajustamento das prestações mensais de amortização.

12. No mesmo sentido, o art. 46 da Lei nº 10.931/04, que admite, nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, a estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança.

13. Nesse contexto, salvo melhor juízo, o fato de o vendedor encontrar-se em mora no cumprimento da sua obrigação – no caso a entrega do imóvel – não justifica a suspensão da cláusula de correção monetária do saldo devedor, na medida em que inexistente equivalência econômica entre as duas obrigações/direitos.

14. Em outras palavras, o prejuízo decorrente do atraso na conclusão da obra não guarda



correspondência como o valor da correção monetária do saldo devedor para o período de inadimplência.

15. Há, pois, clara violação do comando do art. 944 do CC/02, segundo o qual a indenização deve ser calculada com base na extensão do dano. Da mesma forma, ofende-se o art. 395 do CC/02, que imputa ao contratante inadimplente a responsabilidade pelos prejuízos a que sua mora der causa.

16. Não se ignora tampouco se afasta o direito do comprador de ser ressarcido dos prejuízos decorrentes da mora do vendedor na entrega das chaves. Todavia, em consonância com os mencionados dispositivos legais, essa compensação deve corresponder ao efetivo dano suportado, inclusive de sorte a manter o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

17. Assim é que, em situações como a dos autos, a parte prejudicada pode requerer, por exemplo, indenização correspondente ao aluguel pago (ou que seria recebido) durante o período de atraso na entrega do imóvel – o que, aliás, foi requerido nos autos principais – ou até mesmo a suspensão do pagamento do saldo devedor até que haja a purgação da mora; enfim pretensões que possuam efetiva equivalência econômica com a inadimplência do outro contratante.

18. Note-se, por oportuno, que a imposição de indenizações desprovidas de equivalência econômica induz desequilíbrio do próprio contrato e o conseqüente enriquecimento se causa de uma das partes. Embora não se possa determinar de antemão qual dos contratantes será prejudicado – o que dependerá das circunstâncias presentes em cada caso (duração da mora, valor do saldo devedor, índice de correção monetária etc.) – fato é que o equilíbrio econômico-financeiro do contrato será afetado, beneficiando-se uma das partes em detrimento da outra.

19. Dessa forma, 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. (...) (grifo nosso)

Desta forma, diante do reconhecimento de que a correção monetária do saldo devedor é apenas um mero fator de atualização da moeda, bem ainda, que seu afastamento altera o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, a reforma da decisão agravada neste ponto é medida que se impõe.

E em decorrência do restabelecimento da correção monetária do saldo devedor, no que se refere ao argumento da agravante acerca da aplicação do INCC, uma vez que foi o índice de atualização eleito no contrato firmado entre as partes, novamente remeto esta análise ao julgamento no REsp nº 1.454.139-RJ, da lavra da Min. Nancy Andrighi, ao norte mencionado, para transcrever o seguinte trecho:

(...) 21. O INCC é um dos 03 componentes do Índice Geral de Preços – IGP-M, com um peso de 10%. Os outros são o Índice de Preços ao Consumidor – IPC (com peso de 30%) o Índice de Preços no Atacado – IPA (com peso de 60%). É elaborado pela Fundação Getúlio Vargas e afere, mês a mês, 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.

22. Diante disso, consoante já decidiu o STJ, não se aplica o INCC como índice de correção após à entrega da obra (AgRg no REsp 579.160/DF, 4ª Turma, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, DJe de 25.10.2012. No mesmo sentido: AgRg no Ag 1.349.113/PE, 3ª Turma, Rel. Min. Massami Uyeda, DJe de 19.08.2011).

23. Seguindo nessa mesma linha de raciocínio e considerando que o mutuário não pode ser prejudicado por descumprimento contratual imputável exclusivamente à construtora, afigura-se igualmente inaplicável o INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data limite para entrega da obra.

24. Por outro lado, partindo da premissa fixada adrede – de que a correção monetária visa apenas a recompor o valor da moeda – também não se mostra razoável deixar o saldo devedor sem nenhuma correção, salvo nas hipóteses em que o mencionado atraso derivar de comprovada má-fé da construtora.

25. Assim, a solução adequada ao reequilíbrio da relação contratual deve ser a substituição do INCC 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.



26. 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. (...)

Contudo, conforme também já decidido pelo STJ, não obstante ter se reconhecido a necessidade de manter a correção do saldo devedor, e considerando que os agravados não podem ser prejudicados pelo descumprimento contratual da construtora agravante referente ao prazo pactuado para a entrega do imóvel, inaplicável o INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data limite para entrega da obra, de modo que a solução adequada para reequilibrar a relação contratual deve ser a substituição do INCC pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE, salvo se o INCC for menor.

Logo, de acordo com o julgamento alhures, escorreita a aplicação do INCC como índice de correção do saldo devedor, pois além de ser o índice que afere os custos dos insumos empregados em construções habitacionais, como é o caso dos autos, também está expressamente previsto no contrato celebrado entre as partes.

Entretanto, após o transcurso da data limite para entrega da obra, já incluído o prazo de tolerância, o INCC deve ser substituído pelo IPCA, salvo se o INCC for menor.

No mesmo sentido colaciono os seguintes julgados deste TJPA:

**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. Á unanimidade. (201430077178, 135542, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 03/07/2014, Publicado em 07/07/2014)

**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.**

1. 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.

2. 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.



3. 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 cláusula 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 duas) horas, sob pena de multa diária de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

5. Recurso Conhecido e Parcialmente Provido. (201330092490, 121516, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 20/06/2013, Publicado em 01/07/2013)

A propósito, ressalto que o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para a conclusão da obra, é admitido pelo STJ, tanto que é considerado como termo final para a aplicação do INCC como índice de correção do saldo devedor, conforme julgados acima.

De fato, a demora na entrega da obra fez majorar o saldo devedor a ser financiado, porém não de forma ilegal, na medida em que o incremento se trata, tão-somente, da correção monetária do valor inicialmente ajustado, que nada mais é do que a preservação do poder aquisitivo da moeda evitando, assim, sua desatualização.

Dessa forma, é indevida a determinação de congelamento do saldo devedor, sobre o qual deve incidir a correção monetária, porém, deve ser feita pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), salvo se o Índice Nacional de Custo de Construção (INCC) for menor.

Portanto, o provimento do recurso para reformar a decisão agravada, nos moldes do entendimento firmado pelo STJ acima transcrito, é medida que se impõe.

Por derradeiro, considerando que a decisão agravada trata apenas de congelamento do saldo devedor, resta impossibilitada a emissão de juízo de valor sobre os argumentos expostos pelas agravantes relacionados à matéria diversa da decidida.

Ante o exposto, conheço do recurso, e dou-lhe provimento para reformar a decisão agravada e determinar o restabelecimento da correção do saldo devedor, que, de acordo com entendimento do STJ, deve ser feita pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), salvo se o Índice Nacional de Custo de Construção (INCC) for menor, em consequência, afasto a imposição de multa por descumprimento.

É o voto.

Belém, 6 de outubro de 2016.

Desembargadora CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO  
Relatora