



1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO  
AGRAVO DE INSTRUMENTO N°: 2014.3.007829-1  
Processo de 1º grau: 0039010-74.2011.8.14.0301  
JUÍZO DE ORIGEM: 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BELÉM  
AGRAVANTE: GAFISA SPE 51 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
Advogado: Dr. Alexandre Pereira Bonna, OAB/PA n° 18.939 e outros  
AGRAVADO: LAIS CUNHA PRADO E GERALDO JOSÉ DE LEMOS PRADO  
Advogado: Dr. José Felipe de Paula Bastos Junior, OAB/PA n° 14.035  
RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS C/C TUTELA ANTECIPADA. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. DECISÃO QUE DEFERIU O CONGELAMENTO DA CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR DURANTE O PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. IMPOSSIBILIDADE. PREJUÍZO DA PARTE AGRAVANTE. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. MERO INSTRUMENTO DE MANUTENÇÃO DO VALOR REAL DE DETERMINADA SOMA. EXCLUSÃO QUE IMPLICARIA EM ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DO DEVEDOR. SUBSTITUIÇÃO DO INDEXADOR DO SALDO DEVEDOR. DO INCC PARA O INPC. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME.

### ACORDÃO

Vistos etc.

Acordaram os Excelentíssimos Desembargadores e Juízes convocados componentes da 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, a unanimidade, conhecer e dar parcial provimento ao recurso de Agravo de Instrumento, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

Julgamento presidido pela Exmo. Sr. Desembargador CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

Belém(PA), 03 de setembro de 2018.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

Relatora

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO  
AGRAVO DE INSTRUMENTO N°: 2014.3.007829-1  
Processo de 1º grau: 0039010-74.2011.8.14.0301  
JUÍZO DE ORIGEM: 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BELÉM  
AGRAVANTE: GAFISA SPE 51 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
Advogado: Dr. Alexandre Pereira Bonna, OAB/PA n° 18.939 e outros  
AGRAVADO: LAIS CUNHA PRADO E GERALDO JOSÉ DE LEMOS PRADO  
Advogado: Dr. José Felipe de Paula Bastos Junior, OAB/PA n° 14.035  
RELATORA: DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO



## Relatório

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por GAFISA SPE – 51 – EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, em face da decisão proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Belém, nos autos de Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais c/c Tutela Antecipada (Processo nº 0039010-74.2013.814.0301) que deferiu parcialmente a tutela antecipada por entender presentes os requisitos autorizadores, proposta pelos agravados LAIS CUNHA PRADO E GERALDO JOSÉ DE LEMOS PRADO em face da Agravante.

Alega ausência dos requisitos para o deferimento da tutela antecipada, vez que o agravado não comprova a existência de fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação, bem como não comprova a verossimilhança das alegações.

Defende a legalidade da cláusula que prevê a prorrogação da entrega do imóvel, sustentando ser devida a correção monetária pelo INCC (Índice Nacional de Custo da Construção), sendo improcedente o deferimento da tutela antecipada pelo juízo a quo, que não fundamentou o motivo de seu convencimento conforme preceitua o §1º do artigo 273 do CPC/73, e que, ademais, deferiu de maneira superior aos pedidos do agravado (Ultra Petita). Argumenta que o atraso ocorreu em virtude de fatores alheios à sua vontade. Para tanto, diz que as chuvas do ano de 2009 caracterizam motivo de força maior, e que as greves dos trabalhadores da construção civil configuram culpa exclusiva de terceiro. Logo, qualquer atraso na entrega do empreendimento é amparado pelo pacto firmado no contrato.

Sustenta que, caso mantida a decisão de piso, existe o perigo de dano grave e de difícil reparação inverso.

Em face do exposto, requereu a concessão do efeito suspensivo para suspender os efeitos da decisão agravada e no mérito, requereu o provimento do recurso.

Em decisão interlocutória, indeferi a concessão do efeito suspensivo pleiteado (fls. 253/254). O agravado peticionou requerendo o chamamento do processo à ordem para que fossem observados os corretos pedidos formulados, consoante o princípio da adstrição ao pedido da parte (fls. 257/258).

Juntou documentos (fls. 259/292).

O agravado ofereceu contrarrazões ao presente recurso pugnando pelo improvimento do Agravo de Instrumento (fls. 293/307).

Juntou documentos (fls. 308/323v).

De acordo com a certidão de fl. 324 decorreu o prazo sem que tenham sido prestadas as informações pelo juízo a quo.

Às fls. 325/325v, o juízo singular prestou informações, noticiando que não exerceu o juízo de retratação.

É o relatório.

## VOTO



Preenchidos os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso e passo a analisá-lo.

### DA APLICAÇÃO INTERTEMPORAL DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

Cumpre salientar que o presente recurso fora inicialmente distribuído antes da vigência da Lei 13.105/2015, de 18/03/2016 (Novo Código de Processo Civil). Desse modo, com fulcro no art. 14 do CPC/2015, sua análise será feita com base no Código de Processo Civil revogado (CPC/1973), em respeito à regra de direito intertemporal e aos atos jurídicos processuais consumados e, ainda, ao que preleciona o dispositivo acima mencionado, vejamos:

**Art. 14 - A NORMA PROCESSUAL NÃO RETROAGIRÁ E SERÁ APLICÁVEL IMEDIATAMENTE AOS PROCESSOS EM CURSO, RESPEITADOS OS ATOS PROCESSUAIS PRATICADOS E AS SITUAÇÕES JURÍDICAS CONSOLIDADAS SOB VIGÊNCIA DA NORMA REVOGADA**

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu parcialmente tutela antecipada para: i) abstenção de inscrição do nome da agravada nos cadastros restritivos de crédito em relação à dívida discutida nos autos; ii) suspensão da incidência do INCC sobre a parcela das chaves a partir de outubro de 2010, mês subsequente àquele estipulado para a conclusão da obra (setembro de 2010); sob pena de multa diária de R\$ 500,00 até o limite de mil reais.

**DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.**

O tema de fundo versa sobre os consectários do chamado atraso na entrega de obra, especialmente o assunto atinente ao congelamento do saldo devedor.

Pois bem.

Após avaliar com mais cautela os autos, entendo que assiste razão ao agravante, motivo pelo qual passo a analisar a decisão que ensejou o agravo de instrumento.

Por oportuno, transcrevo abaixo parte da decisão de primeiro grau ora atacada:

(...) Ante tais fundamentos, em respeito ao disposto no art. 273, caput, § 1.º e 2.º do Código de Processo Civil, DEFIRO PARCIALMENTE a antecipação dos efeitos da tutela para que a RÉ: - (...) - SUSPENDA a incidência do INCC sobre a parcela das chaves a partir de outubro de 2010, mês subsequente àquele estipulado para a conclusão da obra (setembro de 2010), conforme previsão constante no contrato celebrado entre as partes, especificamente na cláusula 2.4.3.a., que prevê a incidência do INCC "durante o período compreendido desde o mês deste instrumento até o mês seguinte ao mês referido no item 3.2". (prazo de conclusão da unidade), que seria setembro de 2010, devendo a Requerida, no prazo da defesa, expedir novo demonstrativo do saldo devedor da Autora em relação à unidade habitacional, após a suspensão da incidência do INCC ora deferida. (...)



Toda a estruturação de sua argumentação se baseia, em suma, na tese de inexistência dos requisitos autorizadores da concessão da tutela antecipada em favor da autora para suspender o saldo devedor e sobre fatores externos que deram causa ao atraso na entrega de obra (excludente de responsabilidade/motivo de força maior) – algo inclusive corroborado na petição de chamamento do feito à ordem de fls. 257/258.

Quanto à preliminar de nulidade da decisão por falta de fundamentação (CR/88, art. 93, IX), entendo que é manifestamente improcedente. Afinal, os motivos pelos quais a tutela provisória de urgência antecipada foi deferida em parte foram de tal modo explícitos que não resta qualquer dúvida sobre as razões de decidir, o que inclusive possibilitou o manejo do recurso ora apreciado.

Quanto à legalidade da cláusula de prorrogação (tolerância), o C. STJ já pacificou o entendimento acerca da sua validade, desde que observado o prazo máximo de 180 dias (vide STJ, 3ª Turma. REsp 1.582.318-RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 12/9/2017 [Info 612]).

No que se refere à determinação da suspensão de incidência do INCC sobre a parcela das chaves a partir de outubro de 2010 e o perigo de dano irreparável ou perigo na demora inverso, entendo que deve ser acatado o pedido recursal.

Explico.

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 vênua pra transcrever excerto do Voto prolatado no julgamento do REsp nº 1.454.139-RJ de relatoria da Exma. Min. Nancy Andrighi:

(...) 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 consequente 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 conseqüente, restaurem o equilíbrio contratual comprometido pela inadimplência da vendedora. (...) – grifei.

Neste diapasão, 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.

Assim, com a finalidade de trazer um balizamento às decisões judiciais, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça entendeu que 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.

Ou seja, a proibição para que as empresas do ramo da construção civil deixem de aplicar a correção monetária ao valor devido pelos promissários adquirentes nos casos de postergação da data de entrega do bem imóvel estabelece uma verdadeira distorção econômica e jurídica nas relações estabelecidas, pois deixa de considerar a circunstância de que o promissário comprador é também beneficiário da aplicação do instituto, vez que terá seu imóvel valorizado, de maneira que, o não pagamento da contrapartida (saldo devido corrigido) implica em enriquecimento ilícito do mesmo, este sim, instituto não permitido no âmbito do direito privado.

Com efeito, de acordo com a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, verifica-se, de fato, não ser possível congelar a correção monetária do saldo devedor mesmo durante o período de mora do construtor, isto porque, sendo mero instrumento de manutenção do valor real de determinada soma, a correção monetária nada acresce em substância ao saldo devedor, de modo que sua exclusão implicaria enriquecimento sem causa do devedor.

Contudo, no período de mora do construtor, já constado o prazo de



tolerância previsto na avença, é mister substituir o Índice Nacional de Custo de Construção (índice da construção civil (INCC) por indexador que reflita a inflação da economia nacional como um todo. O contrário seria premiar o fornecedor por sua própria torpeza, quando se sabe que o índice da construção civil tem sido notoriamente superior, não sendo justo que o consumidor seja onerado com a diferença, que constituiria desvantagem excessiva decorrente da mora do empreendedor.

É razoável, desse modo, determinar que, no período de mora do incorporador, substitua-se tanto o índice da construção civil quanto o IGP-M (índice notoriamente atrelado à correção de aluguéis e outros preços imobiliários), pelo IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE e que reflete a variação do custo de vida de famílias com renda mensal entre 01 a 40 salários mínimos, salvo se o INCC for menor. Assim, essa substituição se dará com o transcurso da data limite estipulada no contrato para a entrega da obra, incluindo-se, a priori, eventual prazo de tolerância previsto no instrumento.

Nesse sentido, colaciona-se os seguintes julgados:

**CIVIL. CONTRATOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MORA NA**

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.579.663 - RN (2016/0017711-4)**

**RELATOR: MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

(...)

**DECIDO.**

Por fim, o recurso merece prosperar em relação à alegação de não é possível o congelamento do saldo devedor até a efetiva entrega do bem.

O entendimento desta Corte Superior está consolidado no sentido de que "a correção monetária constitui mera reposição do valor real da moeda, devendo ser integralmente aplicada, sob pena de enriquecimento sem causa de uma das partes" (REsp n. 1.391.770, Primeira Turma, Rel. Min. Benedito Gonçalves, DJe de 9/4/2014. No mesmo sentido: REsp n. 1.202.514/RS, Terceira Turma, Rel. Nancy Andrighi, DJe de 30/6/2011; e AgRg no REsp n. 780.581/GO, Quarta Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe de 19/10/2010).

Nesse contexto, 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.

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.

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 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.

Registre-se, por oportuno, que esta Corte Superior já se manifestou em hipótese fática idêntica, conforme infere-se do seguinte precedente:

"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.

(...)

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).

Inconteste, portanto, que o acórdão recorrido foi prolatado em dissonância com a jurisprudência deste Tribunal Superior, carecendo de reforma.

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso especial, para autorizar a correção monetária do saldo devedor.

Publique-se.

Intime-se.

Brasília, 11 de fevereiro de 2016.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Relator

(Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, 18/02/2016)

Ressalta-se, por oportuno, que 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.

Nesse contexto, 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 já que 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.

Assim, entendo não ser necessário o congelamento do saldo devedor, devendo apenas ocorrer a substituição do indexador do saldo devedor, passando 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) para o 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, a priori, eventual prazo de tolerância previsto no instrumento. Neste contexto, avalia a doutrina, dentro da própria lógica do sistema legal, que além da possibilidade de liquidação da dívida de forma antecipada pelo promissário ou de seu pagamento fracionado, a correção monetária é também benéfica a ele, leia-se:

Como uma espécie de contraprestação pelo fato de se autorizar a correção monetária das prestações, oferecesse, de um lado, ao devedor a ensanchar de liquidar antecipadamente a dívida ou efetuar soluções parciais e, de outro lado, restringe-se a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente ao caso de se estender a mora ao prazo de três meses do vencimento de qualquer obrigação contratual ou de três prestações mensais, assegurado ao devedor o direito de purga-la ou emendá-la dentro do lapso de noventa dias, a contar da data do vencimento da obrigação não cumprida, ou da primeira prestação em atraso, se se tratar desta hipótese. (...)

(...) A correção monetária, que em princípio beneficia o alienante, poderá eventualmente favorecer o adquirente. Tal é o caso da resolução do contrato por culpa do primeiro, em que a indenização ao comprador se fará com a correção monetária até o efetivo pagamento, segundo os mesmos índices estipulados contratualmente. Pereira, Caio Mário da Silva. Condomínio e Incorporações: 11ª ed. rev., atualizada e ampliada segundo a legislação vigente – Rio de Janeiro: Forense, 2014. Pág. 344-345.

No mesmo sentido, o Eg. TJPA:

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO QUE MERECE REFORMA - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.** 1-Com efeito, de acordo com a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, verifica-se, de fato, não ser possível congelar a correção monetária do saldo devedor mesmo durante o período de mora do construtor, isto porque, sendo mero instrumento de manutenção do valor real de determinada soma, a correção monetária nada acresce em





substância ao saldo devedor, de modo que sua exclusão implicaria enriquecimento sem causa do devedor. 2- Nesse contexto, 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 inexiste equivalência econômica entre as duas obrigações/direitos já que 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. 3-Assim, entendo não ser necessário o congelamento do saldo devedor, devendo apenas ocorrer a substituição do indexador do saldo devedor, passando 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) para o 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. 4-Recurso conhecido e provido, para reformar a decisão que determinou o congelamento do saldo devedor. (2018.01624696-27, 188.995, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-04-17, Publicado em 2018-04-26)

Ante o exposto, CONHEÇO DO RECURSO E DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO, apenas para reformar o capítulo da decisão agravada que determinou o congelamento do saldo devedor, restabelecendo a correção monetária do saldo devedor pelo INCC, uma vez que o juízo a quo congelou o saldo devedor durante o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias. Após este prazo de tolerância o saldo devedor deverá ser atualizado pelo IPCA até a data efetiva da entrega das chaves, salvo se o INCC for menor, nos termos da fundamentação acima explanada.

É como voto.

Belém(PA), 03 de setembro de 2018.

DES.<sup>a</sup> MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO  
Relatora