



1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO  
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0019889-51.2015.814.0000  
AGRAVANTE: FABIOLA DE NAZARÉ OLIVEIRA  
AGRAVADO: AGRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, ORION INCORPORADORA LTDA E LEAL MOREIRA LTDA  
RELATORA: DESMEBARGADORA MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL E TUTELA ANTECIPADA. CONGELAMENTO DE SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. O ATRASO NA ENTREGA DA OBRA ACARRETA A APLICAÇÃO DE MULTA, NÃO SENDO ILEGAL A ATUALIZAÇÃO DOS VALORES. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES. PLEITO NÃO CONHECIDO. JUÍZO A QUO RESERVOU-SE PARA APRECIAR O PEDIDO APÓS A CONTESTAÇÃO. AUSÊNCIA DE CUNHO DECISÓRIO. PARTE NÃO AGRAVÁVEL. NÃO CONHECIMENTO DO PLEITO DE PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. RECURSO NÃO CONHECIDO QUANTO AO PEDIDO DE PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES E CONHECIDO E DESPROVIDO QUANTO AO PEDIDO DE CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR.

#### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

ACORDAM os Excelentíssimos Desembargadores, que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em não conheço do presente recurso e, acerca do pedido de deferimento de congelamento do saldo devedor, conheço e nego provimento ao presente recurso de agravo de instrumento, tudo nos termos da fundamentação do voto da relatora, e das notas taquigráficas.

Plenário Virtual, sessão do dia 17 de fevereiro de 2020.

Belém-PA, 17 de fevereiro de 2020.

Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO  
Relatora

#### Relatório

Trata-se de recurso de Agravo de Instrumento interposto por Fabíola Nazaré Oliveira em face de decisão proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém que indeferiu o pedido de tutela antecipada requerida pela autora/agravante no bojo de Ação Declaratória de Nulidade de Cláusula Contratual c/c Obrigação de Fazer c/c Indenização por Dano Material e Moral e Tutela Antecipada ajuizada em face de Orion Incorporadora Ltda., Construtora Leal Moreira Ltda. e Agra Empreendimentos Imobiliários.

A decisão agravada (fl. 013) indeferiu o pedido de congelamento de saldo devedor e se reservou para se manifestar acerca do pedido de pagamento de lucros cessantes.



A agravante irresigna-se contra o indeferimento do pedido de congelamento do saldo devedor e requer o deferimento da tutela de pagamento de lucros cessantes.

Relativamente ao pedido de congelamento do saldo devedor, a agravante aduz que a prova inequívoca se opera pelo atraso substancial na conclusão da obra, causando grave dano irreparável e de difícil reparação que teve que conviver até os dias atuais com a angústia de não ter recebido o apartamento, bem como ver mês a mês o saldo devedor ser corrigidos pelo INCC quando deveria estar estagnado desde a data de 01/09/2012, data prevista no contrato para a entrega das chaves.

Acrescenta que caso o saldo devedor não seja congelado a agravante sofrerá danos de natureza material, vez que a correção do saldo após a data de 01/09/2012 deu-se por culpa exclusiva da construtora, não devendo a cliente arcar com os ônus oriundos das atitudes irresponsáveis da empresa.

No que tange ao pedido de pagamento de lucros cessantes, afirma que a conduta ilícita das agravadas está caracterizada e demonstrada no atraso na entrega da obra, acarretando prejuízo à agravante que deixou de ganhar mensalmente valores relativos ao aluguel do imóvel.

Assevera que é domiciliada em outro estado e comprou o bem para investimento, conforme documentação acostada aos autos.

Por fim, requer o conhecimento e provimento do recurso a fim de que o saldo devedor seja congelado bem como seja concedido o pagamento de lucros cessantes desde a data prevista para a entrega das chaves do imóvel.

Colacionou documentos às fls. 13/102.

O recurso foi inicialmente distribuído ao Excelentíssimo Desembargador Luiz Gonzaga da Costa Neto, o qual proferiu decisão interlocutória às fls. 105/111, recebendo o recurso sem efeito suspensivo, no entanto, modificando de ofício o índice de correção monetária do INCC para o IPCA, salvo se o INCC for menor o índice de correção do saldo devedor. Em contrarrazões de fls. 129/139, a parte agravada defendeu a legalidade da correção monetária e da aplicação do índice INCC, o não cabimento de lucros cessantes ante a ausência de provas do dano alegado.

Requer, ao fim, o desprovimento do recurso.

É o relatório.

Presentes os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, conheço do presente recurso de agravo de instrumento.

Conforme relatado, o cerne do presente recurso diz respeito à possibilidade de pagamento de lucros cessantes e o congelamento de saldo devedor.

Quanto ao congelamento do saldo devedor, importante frisar que o atraso na entrega da obra acarreta a aplicação de multa, não sendo ilegal a atualização dos valores pela vendedora. Além disso, a correção monetária não se trata de pena, mas forma de recomposição do valor da moeda, corroído pela inflação.

O fato do promitente vendedor encontrar-se em mora no cumprimento da sua obrigação - entrega do imóvel - não justifica a suspensão da cláusula de correção monetária do saldo devedor, na medida em que inexiste equivalência econômica entre as obrigações das partes contratantes, porquanto o prejuízo decorrente do atraso na conclusão da obra não



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

Assim, caberá ao promitente comprador buscar a reparação dos danos por ele suportado com o atraso na entrega do imóvel por outros meios, de acordo com os prejuízos efetivamente sofridos, tais como a indenização do aluguel pago ou que seria recebido durante a mora ou dos danos morais.

Nesse sentido é a jurisprudência dos tribunais pátrios, incluindo, esta Egrégia Corte, in verbis:

**PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS C/C PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO COM BASE EM LUCROS CESSANTES. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE DANOS MORAIS E DE LUCROS CESSANTES. DESCABIMENTO DE APLICAÇÃO DE MULTA INVERSA E DE CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. REQUERIMENTO DE REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 07/STJ. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (AgInt no AREsp 941.690/AM, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/06/2017, DJe 22/06/2017). Grifo nosso.**

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. PRELIMINAR REJEITADA. MÉRITO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CONSTRUTORA. ENTREGA DO IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO. CORREÇÃO MONETÁRIA. AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE. LUCROS CESSANTES. RESSARCIMENTO DEVIDO. DANO MORAL. QUANTUM. CRITÉRIOS DE FIXAÇÃO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. 1. A legitimidade para a causa consiste na aptidão específica de ser parte, autor ou réu, em uma demanda, em face da existência de uma relação jurídica de direito material sobre a qual se funda o pedido do autor. Comprovada essa aptidão, não há que se falar em ilegitimidade passiva. 2. Ainda que evidente o atraso da obra, não se mostra possível o congelamento do valor das prestações ou do saldo devedor, pois a correção monetária não constitui um plus. 3. Consoante precedentes do STJ, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, presumem-se os lucros cessantes experimentados pelo promitente comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. 4. De acordo com a corrente majoritária contemporânea, a quantificação do dano moral se submete à equidade do magistrado, o qual arbitrará o valor da indenização com base em critérios razoavelmente objetivos, analisados caso a caso, tais como a gravidade do fato em si e suas consequências para a vítima, a culpabilidade do agente, a possível culpa concorrente do ofendido, a condição econômica do ofensor, as condições pessoais da vítima etc., devendo observar também os patamares adotados pelo Tribunal e pelo Superior Tribunal de Justiça. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.16.060551-5/002, Relator(a): Des.(a) Marcos Lincoln , 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 31/07/0019, publicação da súmula em 31/07/2019). grifo nosso.**

**EMENTA: AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. DEMORA NA**



ENTREGA DA OBRA E DE DOCUMENTOS NECESÁRIOS A CONCRETIZAÇÃO DO FINANCIAMENTO. PRELIMINAR DE EXISTÊNCIA DE ERRO IN PROCEDENDO-REJEITADA. DEFERIMENTO DE TUTELA ANTECIPADA PARA CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. DISSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE DO TJPA E DO STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA DEVIDA. ACERTO DA DECISÃO MONOCRÁTICA IMPUGNADA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO À UNANIMIDADE. 1. Preliminar de existência de erro in procedendo - o Superior Tribunal de Justiça editou o Enunciado de Súmula n 568, que consolida o entendimento de que: "O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema/" Tal enunciado tem fundamento no regimento interno daquela Corte Superior, assim como previsto no regimento deste E. Tribunal, e permanece produzindo regularmente seus efeitos. Ademais, a interposição de Agravo Interno tem como um de seus efeitos a devolução da análise do mérito recursal ao Órgão Colegiado, o que fulmina a pretensão preliminar de nulidade de erro in procedendo. Por tais razões, Rejeito a Preliminar de Anulação do Decisum por Erro In Procedendo. 2. 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 1391770/SP). 3. Independe, portanto, qual a causa de pedir do congelamento do saldo devedor, se o atraso na entrega do imóvel ou a demora na entrega dos documentos necessário à concretização do financiamento, pois o congelamento por si só do saldo devedor configura enriquecimento sem causa do devedor. 4. A jurisprudência dominante desta E. Corte sedimentou-se no sentido de rechaçar a possibilidade de congelamento do saldo devedor em casos envolvendo compromisso de compra e venda. 5. Recurso Conhecido e desprovido à unanimidade. (2018.02121410-96, 190.746, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2018-05-22, Publicado em 2018-05-28). Grifo nosso.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR NÃO ENCONTRA AMPARO LEGAL. NULIDADE DE CLAUSULA DE TOLERÂNCIA DEVE SER APRECIADO QUANDO DO JULGAMENTO DO MÉRITO DA AÇÃO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (...) 3. Isso porque o Superior Tribunal de Justiça (STJ) já assentou que o atraso injustificado na entrega de imóvel caracteriza a culpa exclusiva do promitente vendedor na hipótese de resolução contratual. Recurso conhecido e parcialmente provido. 4. Assim, no presente caso, verifico estarem presentes os requisitos ensejadores da concessão de tutela de evidência em favor do agravado: o atraso injustificado na entrega do imóvel, devida e irrefutavelmente comprovado nos autos. 5. Relativamente à discussão sobre a manutenção ou não da correção monetária do saldo devedor, por conta do aludido atraso, entendo que a correção deve ser mantida, pois ela tem por finalidade eliminar as distorções no valor da moeda, a fim de que prevaleça o seu valor real, não representando, portanto, um bônus ao agravante e nem um ônus ao agravado. 6. No que concerne ao pedido de decretação da nulidade da



clausula de tolerância do contrato entabulado entre as partes litigantes, tal medida deve ser tratada quando do julgamento do mérito da ação, sob pena de esvaziamento da jurisdição do juízo de origem. 7. Recurso conhecido e parcialmente provido. (2017.02099222-70, 175.273, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2017-05-16, Publicado em 2017-05-24). grifo nosso.

**EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE. NÃO CARACTERIZADAS. PAGAMENTO DE ALUGUEIS. MODULAÇÃO QUANTO AO TERMO INICIAL E VALOR. RESTABELECIMENTO DA CORREÇÃO DO SALDO DEVEDOR. ENTENDIMENTO DO STJ. (...) 5- A correção monetária do saldo devedor é apenas um mero fator de atualização da moeda e seu afastamento altera o equilíbrio econômico-financeiro do contrato. Portanto, deve ser restabelecida a correção monetária do saldo devedor, pelo INCC até o prazo estipulado para a entrega do imóvel, já incluído o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, e a partir daí, que seja aplicado o IPCA, até a data efetiva da entrega das chaves, salvo se o INCC for menor, de acordo com entendimento do STJ; 6- Agravo de Instrumento conhecido e parcialmente provido. (2016.04091518-80, 165.832, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2016-09-12, Publicado em 2016-12-13). grifo nosso.**

No que tange ao pedido de pagamento de lucros cessantes, entendo que o pleito não deve nem ser conhecido tendo em vista que o juízo de primeiro não exarou qualquer ato de cunho decisório, mas sim reservou-se para se manifestar acerca do pedido após a apresentação e contestação pela parte ré.

Assim, em que pese o entendimento do Superior Tribunal de Justiça seja pacífico no sentido de que a mora na entrega de imóvel, por culpa da construtora, enseja lucros cessantes durante todo o período de atraso, ante a impossibilidade de o promitente-comprador desfrutar do imóvel no período contratualmente previsto para tanto; o deferimento da tutela corresponderia em supressão de instância, uma vez que o juízo a quo não proferiu nenhuma decisão a respeito do pleito de pagamento de lucros cessantes.

Diante do exposto, no que tange ao pedido de pagamento de lucros cessantes, não conheço do presente recurso e, acerca do pedido de deferimento de congelamento do saldo devedor, conheço e nego provimento ao presente recurso de agravo de instrumento.

É como voto.

Belém-PA, 17 de fevereiro de 2020.

Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO  
Relatora