



PROCESSO Nº 0047130-72.2012.814.0301

RECURSO ESPECIAL

RECORRENTE: RIO MENDONZA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

RECORRIDO: ALECIA THACIANE PEREIRA DA SILVA e IGOR NOLETO MOREIRA

Trata-se de recurso especial interposto por RIO MENDONZA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea a e c da Constituição Federal, contra os vv. acórdãos no. 153.612 e 157.123, assim ementados:

Acórdão 153.612 (fls. 394/400-v)

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DE 365 DIAS. REDUÇÃO AO LIMITE DE 180 DIAS. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR A PARTIR DA MORA NA ENTREGA. DANOS EMERGENTES DEVIDOS EM RAZÃO DO PAGAMENTO DE ALUGUÉIS. EXCLUSÃO DOS LUCROS CESSANTES. INVERSÃO DE CLÁUSULA MORATÓRIA. OCORRÊNCIA DE DANO MORAL PELO ATRASO EXCESSIVO DE 2 ANOS NA ENTREGA DO IMÓVEL. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Atualmente todos os contratos, indistintamente, preveem cláusula de prorrogação da data de entrega, que, em regra, é de até 180 (cento e oitenta) dias, prazo este entendido como razoável pela jurisprudência deste Egrégio Tribunal. A apelante, no entanto, estabeleceu cláusula de prorrogação de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, ou seja, o dobro do prazo praticado no mercado, motivo pelo qual caracteriza-se como abusiva e deve ser reduzida ao limite de 180 (cento e oitenta) dias. 2. Nesses termos, e em observância aos princípios consumeristas, entendo que a correção monetária do saldo devedor somente era cabível dentro do limite do prazo de entrega do imóvel, o qual, acrescido dos 180 (cento e oitenta) dias de prorrogação, teve como termo final o mês de janeiro do ano de 2012, a partir do qual há o congelamento do saldo devedor. 3. Assiste razão ao apelante quanto à impossibilidade de condenação ao pagamento de lucros cessantes e danos emergentes de forma cumulativa, tendo em vista que as situações que lhes dão causa são, no presente caso, excludentes. Dessa forma, já que os apelados arcaram com o pagamento de aluguéis em decorrência do atraso na entrega do imóvel, farão jus apenas aos danos emergentes, pois não poderiam, simultaneamente, morar e alugar o apartamento. 4. Ressalto que a jurisprudência pátria é uníssona quanto a possibilidade e cabimento da inversão de cláusula moratória em desfavor da Construtora/Incorporadora, de modo que além dos danos emergentes, cumpre ao apelante o pagamento de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês a partir do inadimplemento do contrato, que teve início em fevereiro de 2012, bem como multa de 2% (dois por cento) sobre o valor das parcelas adimplidas até a data de efetiva entrega do imóvel. 5. A despeito de ser entendimento jurisprudencial consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça de que o inadimplemento de contrato, por si só, não acarreta dano moral, a jurisprudência pátria vem se posicionando pela ocorrência de tal dano em casos de demora excessiva na entrega de imóvel, tal como ocorrido no caso em análise. 6. Por derradeiro, ressalto que o valor arbitrado pelo juízo a quo a título de indenização por danos morais está dentro dos parâmetros da jurisprudência deste Egrégio Tribunal, motivo pelo qual não merece nenhuma reforma a decisão de primeiro grau no que se refere ao arbitramento de indenização por danos morais no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais). 7. Recurso CONHECIDO e PARCIALMENTE PROVIDO. (2015.04389215-20, 153.612, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 4ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2015-11-09, Publicado em 2015-11-19).

Acórdão 157.123 (fls. 445/447)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE NÃO CONFIGURADOS. EMBARGOS DECLARATÓRIOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS. 1. Cediço que os embargos de declaração constituem recurso de efeito devolutivo de argumentação vinculada, ou seja, tal recurso só pode ser manejado quando tenha o intuito de suprir eventual lacuna havida no julgado, desde que provocada por omissão, contradição ou



obscuridade. 2. No que se refere aos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ressalto que não houve alteração na sua base de incidência, mas sim e tão somente em relação ao seu termo inicial, que passou a ser fevereiro de 2012. 3. Relativamente à multa contratual de 2% (dois por cento), esclareço que ela incidirá apenas uma vez, tal como deferida pelo juízo a quo, sobre o valor total das parcelas adimplidas até a data da efetiva entrega do imóvel. 4. Por derradeiro, no que concerne ao argumento de contradição por confronto à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, saliento que a contradição passível de reparação é a verificada internamente no julgado, o que não ocorreu no caso, sendo certo, também, que os embargos declaratórios não se prestam a dirimir contradição existente entre julgados do mesmo tribunal ou de cortes de justiça diferentes. 5. EMBARGOS DECLARATÓRIOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS.

Em recurso especial, sustenta o recorrente que a decisão impugnada violou os artigos 1º da lei 4.864/1965, 46 da lei 10.931/2004, 884 e 944 do Código Civil.

Contrarrrazões apresentadas às fls. 560/573.

É o relatório. Decido.

Verifico, in casu, que o insurgente satisfaz os pressupostos de cabimento relativos à legitimidade, regularidade de representação, tempestividade e interesse recursal, inexistindo fato impeditivo ou extintivo ao direito de recorrer, preparo devidamente recolhido às fls. 486/487.

Da suposta violação ao artigo 1º da lei 4.864/1965, artigo 46 da lei 10.931/2004 e artigos 884 e 944 do Código Civil.

O Tribunal de Justiça do Estado do Pará firmou entendimento que a correção monetária incidente sobre o saldo devedor do imóvel seria cabível dentro do limite do prazo de entrega, acrescido de 180 (cento e oitenta) dias de prorrogação, tendo como termo final o mês de janeiro de 2012, ou seja, a partir desta o saldo devedor estaria congelado.

O recorrente se insurge contra tal posicionamento, aduzindo que a determinação de congelamento do saldo devedor em razão de atraso na entrega do imóvel viola os artigos de lei supra mencionados, bem como contraria o entendimento do Superior Tribunal de Justiça. Isto porque, nos seus dizeres, a variação monetária do contrato, representada pela diferença entre seu valor histórico e seu valor atualizado, não implica em riqueza nova, visando, tão-somente, a manutenção do poder aquisitivo da moeda.

Verifico que os argumentos do recorrente se alinham ao entendimento do Superior Tribunal de Justiça, para o qual 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. Neste sentido:

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. (...)

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. (REsp 1454139/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/06/2014, DJe 17/06/2014). (Grifei).

Desta forma, diante do preenchimento dos requisitos de admissibilidade e da aparente violação aos artigos 1º da lei 4.864/1965, artigo 46 da lei 10.931/2004 e artigos 884 e 944 do Código Civil, dou seguimento ao recurso especial.

À Secretaria competente para as providências de praxe.

Belém, 21.09.2016

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO
Desembargador Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Pará