



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**

**Acórdão nº 137627.**

**3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA**

**COMARCA DE BELÉM**

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2014.3.020462-2**

**AGRAVANTE: JOSÉ DE FRANÇA FERNANDES**

**ADVOGADO: SAMUEL CUNHA DE OLIVEIRA**

**AGRAVADO: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 172/175.**

**RELATORA: DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE.**

**AGRAVO INTERNO. PROCESSO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO STJ.**

I - O Superior Tribunal de Justiça tem jurisprudência 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.

II – Nesse ponto não merece reparo a decisão que antecipou os efeitos da tutela, vez que se coaduna com a jurisprudência desta Egrégia Corte e do Superior Tribunal de Justiça.

III – A jurisprudência pátria entende que a correção monetária preserva, simplesmente, o valor da moeda, e a incidência de INCC volta-se à variação do custo da construção civil no país, devendo se dar sobre as parcelas avençadas enquanto não concluída a obra, mesmo estando esta em atraso, não caracterizando abusividade. Posteriormente ao habite-se (término da construção), é que passa a incidir o IGPM.

Neste sentido, o congelamento da atualização do saldo devedor deve ser afastada.

IV – Quanto à correção monetária dos lucros cessantes deferidos em primeiro grau, estão absolutamente dissociados do conteúdo da decisão recorrida (monocrática de fls. 172/175) e não merecer ser conhecida.

Primeiro porque, a correção monetária dos lucros cessantes devidos ao autor não foi objeto da decisão monocrática de fls. 172/175.

Segundo porque, a decisão monocrática de fls. 172/175 não modificou a decisão de primeiro grau quanto aos lucros cessantes, mantendo na íntegra a decisão agravada neste ponto.

Terceiro porque, o ora agravante pleiteia a título de aluguéis/lucros cessantes a incidência de 0,6% sobre o valor corrigido do imóvel, todavia, não interpôs Recurso de Agravo de Instrumento contra a decisão de primeiro grau que deferiu a tutela antecipada com base no valor do negócio de compra e venda (R\$84.963,24), quedando a matéria preclusa.

II - Agravo interno conhecido em parte e não provido.

Acordam os Excelentíssimos Desembargadores integrantes da 3ª Câmara Cível Isolada, à **unanimidade** em conhecer em parte do recurso, porém negar-lhe provimento.

Julgamento presidido pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador Roberto Gonçalves de Moura e relatado pela Exma. Desa. Maria Filomena de Almeida Buarque.

Turma Julgadora: Des<sup>a</sup>. Maria Filomena de Almeida Buarque (Relatora), Des. Roberto Gonçalves de Moura (Presidente) e a Juíza Convocada Ezilda Pastana Mutran.

Plenário da 3ª Câmara Cível Isolada, TJE/PA, 11 de setembro de 2014.

**MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE**

Desembargadora Relatora

## **RELATÓRIO**

**A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE:**

Trata-se de **Agravo Interno** (fls. 179/181), interposto por **JOSÉ DE FRANÇA FERNANDES**, contra decisão monocrática (fls. 172/175) de minha relatoria, que deu parcial provimento ao recurso manejado pela empresa ré, assim ementada:

**PROCESSO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. ENTENDIMENTO DO STJ. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO STJ. RECURSO A QUE SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO.**

I - O Superior Tribunal de Justiça tem jurisprudência 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.

II – Nesse ponto não merece reparo a decisão que antecipou os efeitos da tutela, vez que se coaduna com a jurisprudência desta Egrégia Corte e do Superior Tribunal de Justiça.

III – Quanto ao congelamento imediato dos valores de atualização do saldo devedor, tem-se que o juiz a quo decidiu em desconformidade com a

jurisprudência pátria, a qual entende que a correção monetária preserva, simplesmente, o valor da moeda, e a incidência de INCC volta-se à variação do custo da construção civil no país, devendo se dar sobre as parcelas avençadas enquanto não concluída a obra, mesmo estando esta em atraso, não caracterizando abusividade. Posteriormente ao habite-se (término da construção), é que passa a incidir o IGPM.

IV - Agravo de Instrumento a que se dá parcial provimento

Em suas razões recursais o agravante sustenta que a decisão monocrática merece reforma por ser contraditória, pois permitiu a atualização do saldo devedor em favor da empresa ré, pois a atualização apenas serve para preservar o valor da moeda, contudo, manteve a concessão da tutela deferida em primeiro grau com base no valor fixo do imóvel (R\$ 84.963,24).

Afirma que tal qual a empresa ré tem assegurado o seu direito de não ter a depreciação da moeda, deveria ter assegurado este direito também, havendo, portanto, um verdadeiro "*reformatio in pejus*" ao autor.

Portanto requer a reforma da decisão, para que seja mantida na íntegra a decisão de primeiro grau ou que seja deferido em seu favor a título de aluguéis/lucros cessantes a incidência de 0,6% sobre o valor corrigido do imóvel.

É o relatório.

## VOTO

### **A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE (RELATORA):**

O presente agravo interno insurge-se sobre dois pontos: [1] possibilidade de congelamento do saldo devedor e [2] possibilidade de deferir a correção monetária dos lucros cessantes deferidos em primeiro grau.

A par das alegações da agravante, ressalto que o Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Capital nos autos da ação ordinária de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais, morais e pedido de antecipação de tutela Nº: 0000512-98.2014.814.0301, deferiu tutela nos seguintes termos:

[1] Deferiu a suspensão da cobrança de juros, multa e correção monetária sobre o débito referente ao financiamento do imóvel e  
[2] Deferiu o pagamento de valores correspondentes aos aluguéis, porém, observando-se o parâmetro fixado pela jurisprudência, correspondente a 0,6% do valor do negócio de compra e venda (**R\$84.963,24**), que deverá ser depositado judicialmente retroativamente desde janeiro/2013 até a efetiva entrega das chaves do imóvel.

Da decisão a quo, somente a construtora ré apresentou recurso de agravo de instrumento, que foi julgado parcialmente procedente apenas para reformar o congelamento do saldo devedor (fls. 172/175), julgando em conformidade com a jurisprudência dos Tribunais Superiores.

O STJ tem posicionamento pacífico quanto à impossibilidade de congelamento imediato dos valores de atualização do saldo devedor, haja vista que a correção monetária tem como fim atualizar o valor da obrigação.

Colaciono o seguinte julgado daquela Corte :

"A correção monetária nada mais é do que um mecanismo de manutenção do poder aquisitivo da moeda, não devendo

representar, conseqüentemente, por si só, nem um plus nem um minus em sua substância. Corrigir o valor nominal da obrigação representa, portanto, manter, no tempo, o seu poder de compra original, alterado pelas oscilações inflacionárias positivas e negativas ocorridas no período. Atualizar a obrigação levando em conta apenas oscilações positivas importaria distorcer a realidade econômica produzindo um resultado que não representa a simples manutenção do primitivo poder aquisitivo, mas um indevido acréscimo no valor real" (Corte Especial, REsp 1.265.580/RS, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, DJe 18.4.2012).

Nesse sentido, eis jurisprudência deste Egrégio Tribunal de Justiça:

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO ANTECIPAÇÃO DE TUTELA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA ATRASO SUBSTANCIAL NA ENTREGA AÇÃO ORDINÁRIA COM PEDIDO DE CONGELAMENTO DA CORREÇÃO DAS PARCELAS LEGALIDADE DA CORREÇÃO APLICAÇÃO DO INCC ATÉ A DATA LIMITE CONTRATADA PARA A ENTREGA DA OBRA SUBSTITUIÇÃO PELO IGPM NOS TERMOS CONTARTADOS - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO UNANIMIDADE.**

(TJPA, 4ª Câmara Cível Isolada, Agravo de Instrumento, Processo nº 201230153102, Acórdão nº112466, Relatora: Des. Luzia Nadja Guimarães Nascimento, Publicação em 27/09/2012)

**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.**

I. 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.

II.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.

III. 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.

(TJPA, 3ª Câmara Cível Isolada, Agravo de Instrumento, Processo nº 201330092490, Acórdão nº121516, Relator: Des. José Maria Teixeira do Rosário, Publicação em 01/07/2013)

Quanto à correção monetária dos lucros cessantes deferidos em primeiro grau, conforme pleiteado pelo ora agravante, tenho que não merece acolhimento.

Neste contexto, vê-se que as razões recursais e o pedido do ente estatal estão absolutamente dissociados do conteúdo da decisão recorrida.

Primeiro porque, a correção monetária dos lucros cessantes devidos ao autor não foi objeto da decisão monocrática desta Relatora de fls. 172/175.

Segundo porque, a decisão monocrática de fls. 172/175 não modificou a decisão de primeiro grau quanto aos lucros cessantes, mantendo na íntegra a decisão agravada neste ponto.

Terceiro porque, o ora agravante pleiteia a título de aluguéis/lucros cessantes a incidência de 0,6% sobre o valor corrigido do imóvel, todavia, não interpôs Recurso de Agravo de Instrumento contra a decisão de primeiro grau que deferiu a tutela antecipada com base no valor do negócio de compra e venda (**R\$84.963,24**), **quedando a matéria preclusa.**

Neste sentido, os precedentes do Superior Tribunal de Justiça orientam em caso de inépcia recursal por razões dissociadas da decisão atacada:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RAZÕES DO DISSOCIADAS DA DECISÃO AGRAVADA. ENUNCIADO 182 DA SÚMULA DO STJ. NÃO CONHECIMENTO. 1. **"É inviável o agravo do art. 545 do CPC que deixa de atacar especificamente os fundamentos da**

**decisão agravada"** (Enunciado 182 da Súmula do STJ). 2. *Agravo regimental não conhecido. (STJ - AgRg no AREsp: 361852 SC 2013/0201716-3, Relator: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 22/10/2013, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 28/10/2013)*

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE INTERESSE EM RECORRER. RAZÕES DISSOCIADAS DA DECISÃO AGRAVADA. 1. Não tem interesse em interpor agravo regimental a parte agravada, quando o recurso do ex adverso teve seu provimento negado. 2. **Inviável o recurso cujas razões encontram-se dissociadas do conteúdo da decisão recorrida.** 3. Agravo regimental a que se nega provimento. (STJ - AgRg no AREsp: 296283 PR 2013/0036671-6, Relator: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 16/05/2013, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/05/2013)

**STJ Súmula nº 182 - Agravo - Fundamentos da Decisão Agravada** - É inviável o agravo do Art. 545 do CPC que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada.

Conclui-se, portanto, que existe incongruência entre o recurso e a decisão recorrida, sobre o ponto referido (Correção Monetária dos Lucros Cessantes).

Ante o exposto, CONHEÇO EM PARTE do presente Agravo Interno, e NEGO-LHE PROVIMENTO, mantendo-se a decisão combatida tal como lançada.

É o voto.

PRI. À Secretaria para as providências.

Belém, 11 de setembro de 2014.

**MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE**

**Desembargadora Relatora**