



PROCESSO N.º 00588491720138140301
3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
AGRAVO DE INSTRUMENTO
AGRAVANTE: MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA
ADVOGADO: THEO SALES REDIG OAB/PA 14810
AGRAVADOS: MARCELLA DE NAZARÉ SANTONI SORANSO
AMADEU DA COSTA CABRAL JUNIOR
ADVOGADOS: VITOR ANTÔNIO OLIVEIRA BAIA OAB/PA 14955
LEANDRO ARTHUR OLIVEIRA LOUREIRO
OAB/PA 15311
RELATORA: DESEMBARGADORA NADJA NARA COBRA MEDA

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO DE ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIARIA. TUTELA ANTECIPADA DO JUÍZO DE PISO CONCEDENDO LUCROS CESSANTES. VIABILIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. POSSIBILIDADE. TUTELA ANTECIPADA. REQUISITOS AUTORIZADORES PREENCHIDOS. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO PARCIALMENTE.

1. Com efeito, para a antecipação dos efeitos da tutela, prevista no art. 273 do Código de Processo Civil, atualmente estabelecida no artigo 300 do novo CPC, além da verossimilhança das alegações é imprescindível a comprovação inequívoca, do dano irreparável ou de difícil reparação ou, o abuso de direito de defesa do demandado e a reversibilidade dos efeitos do provimento.

1.1. Ab initio, verifica-se que não há dúvidas quanto ao desrespeito do prazo para entrega do empreendimento imobiliário, mostrando-se verossímeis as alegações formuladas pelos agravados, de que teria direito ao recebimento dos prejuízos materiais decorrentes do atraso, notadamente porque a agravante descumpriu o seu compromisso para com os promitentes compradores.

1.2. Compulsando os autos, constata-se ao se verificar o contrato de promessa de compra e venda, como também, pelo Termo de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações, que a data de entrega do referido imóvel ficou estipulada para o mês de dezembro de 2012, conforme se depreende na fl. 41. Logo, mesmo considerando a possibilidade de ter sido prorrogado o prazo para entrega do bem em 180 dias, como se vê na jurisprudência dominante, o imóvel deveria ser entregue definitivamente em junho de 2013. Vê-se portanto que foi ultrapassado em demasia o prazo de conclusão das obras, sem a efetiva entrega do empreendimento aos agravados.

1.3 Assim, observada a probabilidade do direito invocado e, de que o atraso provoca prejuízos patrimoniais, é evidente a necessidade imediata de se restabelecer o equilíbrio econômico-jurídico alterado pelo dano.

1.4. Neste sentido, firmou-se a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, entendendo que: descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador.

1.5. No caso, o valor mensal foi fixado no patamar de R\$1.085,22 (Hum mil, oitenta e cinco reais e vinte e dois centavos). Trata-se, portanto, de valor que atende aos critérios de proporcionalidade e razoabilidade, que oscila entre 0,5% a 0,75% do valor do imóvel, conforme a dominante jurisprudência nacional. Sendo assim, a decisão agravada deve ser mantida no quantum do arbitramento a título de lucros cessantes.

2. Quanto ao pedido de correção monetária, entendo que o decisum não pode



excluir a aplicação de correção monetária mensal, haja vista que esse consectário tem por objetivo apenas preservar o poder aquisitivo original da moeda.

2.1. Sigo, portanto, o entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual "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.

2.2. Assim, deixar de incidir a correção monetária no bem adquirido, implicaria desequilíbrio contratual e enriquecimento sem causa de uma das partes. Por isso, o mais acertado é que se estabeleça a correção mensal do saldo devedor. Destarte, tenho que a solução mais adequada ao reequilíbrio da relação contratual é permanecer "a correção mensal do saldo devedor, conforme estabelecido na cláusula 2.3 do Termo de Cessão de Direitos e Obrigações(fl's 40-41) reajustadas pelo INCC.

3. AGRAVO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO, para estabelecer a correção monetária mensal do saldo devedor pelo INCC, conforme estipulado contratualmente, mantendo-se a decisão agravada nos demais termos.

Vistos,

ACORDAM as Excelentíssimas Senhoras Desembargadoras que integram a 3ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, por unanimidade de votos, em DAR PROVIMENTO PARCIAL ao agravo de instrumento interposto por MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA em face de MARCELLA DE NAZARÉ SANTONI SORANSO e AMADEU DA COSTA CABRAL JUNIOR, nos termos do voto da relatora. Julgamento presidido pela Desembargadora MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE. Belém-Pará, 05 de maio de 2016.

DESEMBARGADORA NADJA NARA COBRA MEDA.
RELATORA

VOTO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por MARKO ENGENHARIA E COMÉRCIO IMOBILIÁRIO LTDA, através de seu advogado legalmente constituído, contra decisão interlocutória acostada às fls. 28/31-v, exarada pelo MM. Juiz da 13ª Vara Cível da Comarca da Capital, que nos autos da AÇÃO DE CONHECIMENTO COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS E LUCROS CESSANTES, promovida por MARCELLA DE NAZARÉ SANTONI SORANSO e AMADEU DA COSTA CABRAL JÚNIOR, que deferiu parcialmente o pedido de antecipação de tutela, determinando a inversão do ônus da prova em benefício da parte hipossuficiente, por se tratar de uma relação de consumo; pagamento de R\$1.085,22(Hum mil, oitenta e cinco reais e vinte e dois centavos) a título de indenização, pelo descumprimento do prazo de entrega do bem, a partir de junho de 2013, até a disponibilização da unidade imobiliária; como também



determinou que a parte requerida se absteresse de cobrar correção monetária e juros remuneratórios mensais do valor das chaves, antes da efetiva disponibilização do bem; ficando a requerida obrigada a apresentar, o cronograma físico das obras, no prazo de 15 dias.

Em suas razões, sustenta a parte agravante, que não haveria o preenchimento dos requisitos autorizadores para a antecipação de tutela pelo juízo de piso. Aduz que a correção monetária é devida conforme pacto contratual, assim como, não haveria incidência de juros remuneratórios, com faz crer a decisão agravada.

Sustenta ainda, que a decisão agravada, teria nítido caráter de irreversibilidade, sendo a mesma temerária e contrária ao disposto no art. 273 do CPC e sob estes argumentos, requer a concessão de tutela antecipada recursal, para declarar a validade da correção monetária mensal das parcelas, conforme estipulação contratual, bem como, a reforma do ponto que trata sobre lucros cessantes e que se julgue ao final, o provimento do presente recurso.

Às fls.145/149, indeferiu-se o pleito de antecipação de tutela recursal.

A parte agravada, refutou as teses esposadas pela parte agravante, expondo que a decisão atacada, não merece qualquer reparo, devendo ser negado provimento ao combatido recurso.

O Juiz a quo prestou informações (fl.165).

O Parquet em 2º grau declinou em atuar no feito (fls.162/164).

É o relatório.

Passo a decidir.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso interposto.

O cerne da questão cinge-se à presença dos requisitos autorizadores de tutela antecipada, consistente em determinar que o agravante pague aos agravados, a título de lucros cessantes, o valor de R\$ 1.085,22 (Hum mil, oitenta e cinco reais e vinte e dois centavos), face a inobservância do prazo contratual para entrega de imóvel adquirido pelos agravados, através de instrumento de promessa de compra e venda firmado.

Irresignado com o deferimento parcial da tutela antecipada pelo juízo a quo, o agravante requer o provimento de seu recurso, para deferir uma indenização mensal proporcional ao valor até então pago da unidade imobiliária, no percentual de 54% do valor total do bem, já que o imóvel não está quitado.

Pois bem.

Com efeito, para a antecipação dos efeitos da tutela, prevista no art. 273 do Código de Processo Civil, atualmente estabelecida no artigo 300 do novo CPC, além da verossimilhança das alegações é imprescindível a comprovação inequívoca, do dano irreparável ou de difícil reparação ou, o abuso de direito de defesa do demandado e a reversibilidade dos efeitos do provimento.

Ab initio, verifica-se que não há dúvidas quanto ao desrespeito do prazo para entrega do empreendimento imobiliário, mostrando-se verossímeis as alegações formuladas pelos agravados, de que teria direito ao recebimento dos prejuízos materiais decorrentes do atraso, notadamente porque a agravante descumpriu o seu compromisso legal para com os promitentes compradores.

Compulsando os autos, constata-se ao se verificar o contrato de promessa de compra e venda, como também, pelo Termo de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações, que a data de entrega do referido imóvel ficou estipulada para o mês de dezembro de 2012, conforme se depreende na fl. 41. Logo, mesmo considerando a possibilidade de ter sido prorrogado o prazo para entrega do bem em 180 dias, como se vê na jurisprudência dominante, o imóvel deveria ser entregue definitivamente em junho de 2013. Vê-se portanto



que foi ultrapassado em demasia o prazo de conclusão das obras, sem a efetiva entrega do empreendimento aos agravados.

Com efeito, esclareço que a cláusula de prorrogação do prazo de entrega, em especial quanto à previsão de dilação por 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias foi reduzida pelo juízo a quo, para o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, que é defendida pela jurisprudência majoritária pátria, tendo em vista que as regras da experiência comum indicam ser difícil a previsão exata da conclusão da obra.

Note-se que tal entendimento decorre da consideração das diferentes variáveis que influenciam na execução da obra, a qual depende de fornecimento de materiais, mão de obra, oscilações do mercado financeiro entre outros aspectos, sem olvidar, também, as condições climáticas eventualmente desfavoráveis.

Nesta linha de entendimento, trago julgado deste Egrégio Tribunal:

EMENTA: AGRADO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES APÓS O PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. PREVISÃO CONTRATUAL. NÃO DEMONSTRADO. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DO ART.273 DO CPC.

1- De acordo com a jurisprudência o descumprimento do prazo para entrega do imóvel enseja a condenação da construtora por lucros cessantes em 0,5% do valor do imóvel, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador.

2- O STJ entende ser cabível a estipulação do prazo de tolerância de 180 dias, por ser prática padrão nos contratos de construção, que estabelece de forma determinada e prévia a possibilidade de extensão do prazo de entrega da obra.

3- A decisão guerreada não merece reparos pois, a agravante não se desincumbiu de provar que o imóvel não foi entregue até a presente data ou após o prazo de tolerância de 180 dias previsto no contrato.

4- As circunstâncias e os fundamentos trazidos aos autos, cotejados com os documentos que formam o presente instrumento, não demonstram preenchidos os requisitos emanados do artigo 273, do Código de Processo Civil. 5- Recurso conhecido e desprovido.

(2015.03494467-80, 151.128, Rel. CELIA REGINA DE LIMA PINHEIRO, Órgão Julgador 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2015-09-14, Publicado em 2015-09-21)

Ademais, por força do regramento contido no Código de Proteção e Defesa do Consumidor, a agravante responde objetivamente pelos danos cometidos na esfera patrimonial e extrapatrimonial da agravada, ou seja, independentemente da verificação do elemento culpa.

Assim, observada a probabilidade do direito invocado e, de que o atraso provoca prejuízos patrimoniais é evidente a necessidade imediata de se restabelecer o equilíbrio econômico-jurídico alterado pelo dano.

Neste sentido, firmou-se a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, entendendo que: descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador. (AgRg no Ag n. 1.319.473RJ, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe de 2122013).



Na mesma linha, transcrevo:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. MORA. CLÁUSULA PENAL. SUMULAS 5 E 7/STJ. ART. 535. AUSÊNCIA DE OMISSÕES. SÚMULA 284/STF. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (...) 3. Nos termos da jurisprudência consolidada neste Sodalício, a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo da mora da promitente vendedora. Precedentes. 4. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp 525.614/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/08/2014, DJe 25/08/2014).

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES. 1. Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador. 2. Agravo regimental não provido. (AgRg no Ag 1319473/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 02/12/2013).

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA C/C PERDAS E DANOS E LUCROS CESSANTES. PRODUÇÃO PROBATÓRIA. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. LIVRE CONVENCIMENTO DO MAGISTRADO. REEXAME DE PROVA EM SEDE ESPECIAL. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CABIMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. DESCUMPRIMENTO DE ADITIVO CONTRATUAL. CULPA DA PROMITENTE-VENDEDORA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. (AgRg nos EDcl no AREsp 30.786/SC, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/08/2012, DJe 24/08/2012).

AGRAVO REGIMENTAL - COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA -



LUCROS CESSANTES - PRESUNÇÃO - CABIMENTO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

1.- A jurisprudência desta Casa é 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. Precedentes. (...) (AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, DJe 24/02/2012).

Também neste E. Tribunal, já existe pronunciamento sobre o tema:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA POR CULPA DA CONSTRUTORA. TUTELA ANTECIPADA PARA PAGAMENTO DE ALUGUEIS AO ADQUIRENTE NO PERÍODO DO INDADIMPLENTO. POSSIBILIDADE. FIXAÇÃO NO VALOR DE MERCADO NO PERCENTUAL ENTRE 0,5% E 0,75% DO VALOR DO IMÓVEL NO CONTRATO. ARBITRAMENTO PROPORCIONAL E RAZOÁVEL IN CONCRETO. MULTA POR DESCUMPRIMENTO. ADMISSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1 – É pacífico na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que o adquirente de imóvel na planta tem direito, a título de lucros cessantes, aos alugueis que deixou de efetivar pela mora da Construtora no período de atraso, e a fixação do aluguel mensal no percentual de 0,66% do valor do imóvel no contrato encontra-se na média de mercado nestes caso, sendo proporcional e razoável;

2 – É inadmissível a fixação de multa para obrigação de pagar, o que não obsta a utilização de outros meios legais para dar efetividade a liminar deferida. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça.

3 – Agravo conhecido e em parte provido à unanimidade.

(AGRAVO DE INSTRUMENTO – PROCESSO N.º 0013717-93.2015.8.14.0000, Rel. LUZIA NADJA GUIMARAES NASCIMENTO, Órgão Julgador 5ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2015-07-16).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DESCUMPRIMENTO DO PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL. DANO PRESUMÍVEL. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. AUSÊNCIA DE JUSTIFICATIVA PLAUSÍVEL POR PARTE DA AGRAVADA PARA DELONGA NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES DEVIDOS E RAZOÁVEIS. MULTA (ASTREINTE). INCABÍVEL. OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUANTIA CERTA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1- Conforme jurisprudência pacífica dos tribunais superiores, a ausência da entrega do imóvel na data pactuada, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do bem durante o tempo da mora da promitente vendedora. (Precedentes do STJ).

2- Em que pese os questionamentos em relação ao quantum arbitrado pelo Juízo a quo a título de lucros cessantes, o valor de R\$800,00 (oitocentos) reais atende perfeitamente aos requisitos da razoabilidade e da proporcionalidade, considerando o preço do imóvel à época



da celebração do contrato ser de R\$98.031,15 (noventa e oito mil e trinta e um reais e quinze centavos).

3- 3- Incabível a cominação de multa no caso de obrigação de pagar quantia certa, tendo em vista, que na hipótese de inadimplemento, é possível a compensação através dos juros moratórios e, eventualmente, pode ser alcançada por medidas como a penhora de valores em contas bancárias.

4- 4- Recurso parcialmente provido, à unanimidade.

(TJPA - 5ª CCI - 0002704-97.2015.8.14.0000 – Relator: Des. LUIZ GONZAGA DA COSTA NETO - Julgamento: 16/07/2015).

Posto isso, partindo-se da premissa de que a inexecução do contrato pela parte agravante, que deixa de entregar o imóvel na data estipulada, enseja o pagamento dos lucros cessantes aos promitentes compradores, impõe-se o pagamento dos valores que a parte agravada poderia ter recebido a título de aluguel se o imóvel tivesse sido entregue na data contratada, situação que advém da experiência comum e, por conseguinte, dispensa comprovação.

A respeito do quantum a ser arbitrado a título de aluguéis, é prática comum do mercado imobiliário a fixação do aluguel com base em percentual sobre o valor do imóvel, visto ser parâmetro que propicia a comparação da rentabilidade obtida com a aplicação do valor gasto na aquisição do imóvel alugado.

Os especialistas da área entendem que a variação média do valor do aluguel, circunda entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 0,75% (zero virgula setenta e cinco por cento) do valor do imóvel, conforme fatores inerentes ao bem e as variações de mercado (informações veiculadas no site <http://advfn.com/educacional/imoveis/rentabilidade-mensal>), enquanto a jurisprudência pátria tem oscilado entre 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a 1% (um por cento) do valor do imóvel previsto em contrato.

No caso, o valor mensal foi fixado no patamar de R\$1.085,22 (Hum mil, oitenta e cinco reais e vinte e dois centavos). Trata-se, portanto, de valor que atende aos critérios de proporcionalidade e razoabilidade, que oscila entre 0,5% a 0,75% do valor do imóvel, conforme a dominante jurisprudência nacional.

Sendo assim, a decisão agravada deve ser mantida no quantum do arbitramento a título de lucros cessantes, de acordo com os parâmetros legais.

Quanto ao pedido de correção monetária, entendo que o decisum não pode excluir a aplicação de correção monetária mensal, haja vista que esse consectário tem por objetivo apenas preservar o poder aquisitivo original da moeda, "não constituindo um plus que se acrescenta ao crédito, mas um minus que se evita" (STJ, REsp 1.192.326/MG, Rel. Min. Luis Felipe Salomão e AgRg no REsp 1360966/RS, Rel. Min. Sidnei Beneti).

Sigo, portanto, o entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual "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" (REsp 1.454.139/RJ, Rel^a. Min^a. Nancy Andrighi).

Nesse mesmo sentido, cito o aresto mais recente:



AGRAVO REGIMENTAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. ENTREGA DE IMÓVEL NO PRAZO. LUCROS CESSANTES. ALUGUÉIS. JUROS MORATÓRIOS E CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. JULGAMENTO ULTRA OU EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA.

1. A correção monetária não constitui plus ou acréscimo material à dívida, mas simples mecanismo de recomposição do seu valor monetário em razão do tempo transcorrido. Assim, no caso de dívida de valor, a correção monetária deve ocorrer a partir de cada desembolso, ou, como no caso em exame, a partir da data em que a recorrida devia pagar aluguéis ao comprador do imóvel. Aplica-se, assim, a Súmula n. 43/STJ: "Incide correção monetária sobre dívida por ato ilícito a partir da data do efetivo prejuízo". (...). (AgRg no AREsp 401.543/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/03/2015, DJe 30/03/2015). (Grifei).

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ENTREGA EM ATRASO. PRAZO DE TOLERÂNCIA (180 DIAS). CORREÇÃO MONETÁRIA. RECURSO PROVIDO. DECISÃO UNÂNIME. 1. Admissível a prorrogação da entrega da obra por 180 dias. 2. No que concerne ao congelamento do saldo devedor por conta do atraso da obra não se vislumbra a aparência desse ato como direito. 3. A correção monetária preserva, simplesmente, o valor da moeda. 4. Não faz jus o agravado à antecipação de tutela; sendo necessária a mudança da decisão de primeiro grau. Recurso provido, por unanimidade. (TJPA, 201330316725, 136071, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 17/07/2014, Publicado em 21/07/2014). (Grifei).

Assim, deixar de incidir a correção monetária no bem adquirido, implicaria desequilíbrio contratual e enriquecimento sem causa de uma das partes. Por isso, o mais acertado é que se estabeleça a correção mensal do saldo devedor. Destarte, tenho que a solução mais adequada ao reequilíbrio da relação contratual é permanecer "a correção mensal do saldo devedor, conforme estabelecido na cláusula 2.3 do Termo de Cessão de Direitos e Obrigações(fl's 40-41) reajustadas pelo INCC.

Sobre o assunto, enfatiza ainda o Superior Tribunal de Justiça que, "não se está desconsiderando a obrigação da construtora de, uma vez inadimplente na conclusão da obra, ressarcir o mutuário de todos os prejuízos acarretados por essa mora; todavia isso não afasta o direito do credor de boa-fé de ver o saldo devedor atualizado monetariamente".

Pelo exposto, dou parcial provimento ao Agravo de Instrumento, para determinar a correção monetária mensal do saldo devedor pelo INCC, conforme estipulado contratualmente, mantendo-se os demais termos da decisão agravada, tudo nos termos da fundamentação lançada ao norte que passa a integrar o presente dispositivo como se nele estivesse totalmente transcrito.

É o Voto.

P.R.I.

Belém, 05 de maio de 2016.



DESEMBARGADORA NADJA NARA COBRA MEDA
RELATORA