



ACÓRDÃO Nº.
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
COMARCA DA CAPITAL
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº.0000721-29.2016.8.14.0000
AGRAVANTE: CYRELA EXTREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
AGRAVADOS: LUIZ OTÁVIO GONÇALVES E ELIANE MITSUE NISHIDA
GONÇALVES
RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS C/C PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. PRELIMINARES LEVANTADAS NAS CONTRARRAZÕES. REJEITADAS. MÉRITO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA ALÉM DO PRAZO DE PRORROGAÇÃO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS PREVISTO EM CONTRATO. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. LEGITIMIDADE. PRECEDENTES DO STJ.

1. PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO POR SER ESTE APÓCRIFO. Não prospera a alegação, tendo em vista que o advogado da agravante assinou a folha de rosto da petição recursal, suprimindo a ausência de assinaturas ao final das razões. Precedentes do STJ.
2. PRELIMINAR O NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO POR DESCUMPRIMENTO DO ART. 526 DO CPC/1973, POR AUSÊNCIA DE RELAÇÃO DE DOCUMENTOS. O Superior Tribunal de Justiça já assentou que a ausência da relação de documentos a que tange o art. 526 do CPC/1973 não impõe o não conhecimento do recurso, se tal fato não prejudica o direito de defesa da parte contrária, como ocorreu no caso dos autos em que os agravados apresentaram contrarrazões, tendo total conhecimento dos fatos e dos documentos relacionados pela agravante.
3. MÉRITO. O Superior Tribunal de Justiça em casos dessa natureza reconhece a impossibilidade de ser congelado o saldo devedor, não sendo possível congelar a correção monetária do saldo devedor mesmo durante o período de mora do construtor. Isso 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.
4. 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.
4. 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.

5. À unanimidade nos termos do voto do desembargador relator recurso provido.

Acordam os Desembargadores componentes da 1ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, à unanimidade, em conhecer do recurso e dar-lhe provimento, nos termos do voto do Desembargador Relator.

1ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 16 de maio de 2016.
Exmo. Sr. Des. Leonardo de Noronha Tavares, Exma. Sra. Des. Gleide Pereira de Moura e a Juíza Convocada Dra. Rosi Maria Gomes de Farias. Sessão presidida pela Exma. Sra. Des. Gleide Pereira de Moura.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES
RELATOR

.
. .
. .
. .
. .
. .
. .
. .
. .

RELATÓRIO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES (RELATOR):

Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO, com pedido de Efeito Suspensivo, interposto por CYRELA EXTREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão interlocutória (cópia às fls. 000051/000052) prolatada pelo MM. Juízo da 3ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém-Pa, nos autos da AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS C/C PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA ajuizada por LUIZ OTAVIO GONÇALVES E ELIANE MITSUE NISHIDA GONÇALVES.

Os fatos:



Informam os autos, que os agravantes adquiriram uma Unidade Autônoma (n° 203) no empreendimento denominado Torre Avignon, subcondomínio Parque Jardins, empreendimento Jardim de Provence, imóvel este que deveria ter sido entregue em 30.12.2014, prorrogável até 30.06.2015, conforme consta no contrato de promessa de compra e venda firmado em 17.04.2013, sendo que o empreendimento não foi entregue até a data do ajuizamento da ação.

Pretendem com a presente ação obter: o congelamento dos valores da parte financiamento na data que deveria ser entregue a unidade; a inversão do ônus da prova, condenação ao ônus de sucumbência; a rescisão do contrato firmado entre as partes; condenação da requerida ao pagamento dos danos materiais e morais e devolução dos valores pagos a título de corretagem.

Na decisão combatida o magistrado, tendo em vista os fatos alegados pelos autores e a documentação trazida na inicial, entendeu ser evidente o prejuízo que vêm sofrendo desde o prazo inicial dado pela ré para entrega do bem adquirido, o qual já fluiu por completo.

Com efeito, por entender que ficaram provados os requisitos do artigo 273, I do Código de Processo Civil, DEFERIU a antecipação dos efeitos da tutela, com fulcro no artigo 461 do CPC e artigo 84 do Código de Defesa do Consumidor, no sentido de congelar o saldo devedor da unidade dos agravados (financiamento), bem como suspender a cobrança desta parcela.

Inconformada, a Empresa demandada interpôs o presente agravo de instrumento.

Iniciou o seu arrazoado, fazendo um relato dos fatos e circunstâncias que envolvem o litígio.

Alegou, em síntese, que o magistrado singular laborou em equívoco, e, por consequência, tal decisão lhe causa lesão grave e de difícil reparação, haja vista que lhe impõe, mesmo antes do contraditório, o congelamento do saldo devedor – financiamento da unidade dos agravados. Nesse sentido, sustenta a correção monetária está prevista no Contrato assinado pela agravada, e que a pretensão de Congelamento das parcelas é contrária ao artigo 1º da Lei nº 4.864/65, sendo que a não incidência da correção monetária implica em enriquecimentos sem causa da agravada.

Destacou que o atraso na entrega da obra se deu por caso fortuito e força maior ocasionado por conta da carência de mão-de-obra qualificada, greve dos trabalhadores, falta de material e ainda os altos índices pluviométricos na região metropolitana de Belém, motivos esses que configuram excludentes de responsabilidade nos termos do artigo 393 do Código Civil, inexistindo, portanto, o dever de indenizar por parte da agravante.

Salientou a presença do chamado *periculum in mora inverso*, visto que a empresa agravante ao congelar o saldo devedor, poderá não conseguir reaver os valores congelados.

Finalizou, pugnando pela atribuição do efeito suspensivo à tutela antecipada deferida na origem; e, no mérito, pelo provimento do recurso.

Regularmente distribuído, coube-me a relatoria (fl. 000138).

Em decisão de fls. 140/142, decidi monocraticamente, por uma questão de lógica jurídica, pertinência da matéria de direito tratada, e impertinência recursal com relação aos acórdãos paradigmáticos e principalmente em nome do princípio da segurança jurídica, obstar o seguimento do presente



agravo de instrumento, razão pela qual, com fundamento no caput do art. 557 do CPC/1973, NEGUEI SEGUIMENTO ao recurso de agravo de instrumento, por se mostrar em confronto com a jurisprudência dominante d STJ e desta E. Corte , por se mostra, manifestamente inadmissível.

Irresignada a empresa agravante interpôs Agravo Regimental (fls. 145/152), visando à atribuição de efeito suspensivo ao agravo, o qual, por DECISÃO INTERLOCUTÓRIA de fls. 153/156, foi recebido como PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO, e, passando ao exame de cognição sumária, DEFERI PARCIALMENTE O EFEITO SUSPENSIVO PLEITEADO, no que pertine ao congelamento do saldo devedor, para modificar a decisão agravada em parte, no sentido de considerar ser impossível o congelamento do saldo devedor. Entretanto, reconhecendo não ser possível congelar a correção monetária do saldo devedor durante o período de mora do construtor, motivo pelo qual determinei a substituição, como indexador, 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. Devendo essa substituição se dar 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, até ulterior decisão de mérito.

Às fls. 157/173, os agravados apresentaram contrarrazões, em que suscitam preliminarmente o não conhecimento do agravo de instrumento por encontrar-se a petição recursal apócrifa, ante a ausência de assinatura dos advogados à fl. 00008.

Também, como questão preliminar, suscitaram o não conhecimento do recurso por descumprimento do art. 526 do CPC/1973, uma vez que ao comunicar a interposição do agravo de instrumento, o agravante não dispôs a relação dos documentos que instruem o referido recurso.

Pugnam, ao final pelo desprovimento do agravado de instrumento, a fim de que seja mantida em todos os seus termos a tutela antecipada que congelou o saldo devedor pelo atraso na entrega da obra sem justificativa comprovada pelo agravante.

Determinei a inclusão do feito em pauta de julgamento.

É o relatório, síntese do necessário.

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS C/C PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. PRELIMINARES LEVANTADAS NAS CONTRARRAZÕES. REJEITADAS. MÉRITO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA ALÉM DO PRAZO DE PRORROGAÇÃO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS PREVISTO EM CONTRATO. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. LEGITIMIDADE. PRECEDENTES DO STJ.
1. PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO POR SER ESTE APÓCRIFO. Não prospera a alegação, tendo em vista que o advogado da agravante assinou a folha de rosto da petição recursal, suprindo a ausência



de assinaturas ao final das razões. Precedentes do STJ.

2. PRELIMINAR O NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO POR DESCUMPRIMENTO DO ART. 526 DO CPC/1973, POR AUSÊNCIA DE RELAÇÃO DE DOCUMENTOS. O Superior Tribunal de Justiça já assentou que a ausência da relação de documentos a que tange o art. 526 do CPC/1973 não impõe o não conhecimento do recurso, se tal fato não prejudica o direito de defesa da parte contrária, como ocorreu no caso dos autos em que os agravados apresentaram contrarrazões, tendo total conhecimento dos fatos e dos documentos relacionados pela agravante.

3. MÉRITO. O Superior Tribunal de Justiça em casos dessa natureza reconhece a impossibilidade de ser congelado o saldo devedor, não sendo possível congelar a correção monetária do saldo devedor mesmo durante o período de mora do construtor. Isso 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.

4. 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.

4. 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.

5. À unanimidade nos termos do voto do desembargador relator recurso provido.

VOTO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES.
(RELATOR):

Conheço do recurso de agravo de instrumento, uma vez que presentes que se fazem os requisitos de admissibilidade.

Conforme relatado linhas acima, o presente recurso tem por finalidade a reforma da decisão interlocutória (cópia às fls. 000033/000034), prolatada pelo MM. Juízo da 3ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém-Pa, nos autos da AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS C/C PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA ajuizada por LUIZ OTAVIO GONÇALVES E ELIANE MITSUE NISHIDA GONÇALVES.

Analiso as preliminares levantadas pelos agravados em contrarrazões.



PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO POR SER ESTE APÓCRIFO.

Não prospera tal alegação, tendo em vista que o advogado da agravante assinou a folha de rosto da petição recursal (fl. 000002), suprindo a ausência de assinaturas ao final das razões. Além disso, de acordo com a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, é possível aplicar o princípio da instrumentalidade das formas na verificação da assinatura do advogado no recurso, de modo que este não se torna inexistente pelo simples fato do patrono do recorrente não ter assinado as razões finais do agravo de instrumento. Nesse sentido, o seguinte julgado:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO BANCÁRIO. AÇÃO REVISIONAL. AUSÊNCIA DE ASSINATURA NAS RAZÕES RECURSAIS. PREJUDICIALIDADE. AFASTADA. ASSINATURA PRESENTE NA PETIÇÃO DE INTERPOSIÇÃO DO RECURSO. JUROS REMUNERATÓRIOS. SÚMULA N. 126/STJ. INCIDÊNCIA. COMISSÃO DE PERMANÊNCIA. PRELIMINARES DE NÃO CONHECIMENTO AFASTADAS. LICITUDE.

1. Não prejudica o conhecimento do recurso especial a ausência de assinatura do advogado nas razões recursais quando a petição de interposição do apelo está devidamente assinada. Precedentes.

(...)

4. Agravo regimental parcialmente provido.

(AgRg no REsp 1045044/MS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 05/08/2010, DJe 19/08/2010)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO MONOCRÁTICA. PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO. SUBIDA DO RECURSO ESPECIAL. AGRAVO REGIMENTAL. DESCABIMENTO. ART. 258, § 2º, DO RISTJ.

(...)

3. Tendo em vista o princípio da instrumentalidade das formas, o fato de a assinatura do advogado constar apenas na folha de rosto do recurso especial interposto não o torna inexistente, já que seria demasiada formalidade.

4. Agravo regimental não conhecido.

(AgRg no Ag 936.374/MS, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 27/11/2007, DJ 10/12/2007, p. 362)

REJEITO A PRELIMINAR.

PRELIMINAR O NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO POR DESCUMPRIMENTO DO ART. 526 DO CPC/1973, POR AUSÊNCIA DE RELAÇÃO DOS DOCUMENTOS QUE INSTRUEM O RECURSO.

Igualmente não prospera esta questão prejudicial, uma vez de o Superior Tribunal de Justiça já assentou que a ausência da relação de documentos a que tange o art. 526 do CPC/1973 não impõe o não conhecimento do recurso, se tal fato não prejudica o direito de defesa da parte contrária, como ocorreu no caso dos autos em que os agravados apresentaram contrarrazões, tendo total conhecimento dos fatos e dos documentos relacionados pela agravante. Ilustrativamente, cito os seguintes julgados:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DECLARATÓRIOS. PRINCÍPIO DA FUNGIBILIDADE. AGRAVO REGIMENTAL. GRATUIDADE DE JUSTIÇA DEFERIDA



EM PRIMEIRO GRAU. DESNECESSIDADE DE RENOVAÇÃO DE PEDIDO NA INSTÂNCIA RECURSAL. DESERÇÃO AFASTADA. ART. 526 DO CPC. RELAÇÃO DE DOCUMENTOS. FINALIDADE ATINGIDA.

(...)

3. A comunicação ao juízo de primeiro grau de que, com o agravo de instrumento, foi juntada cópia integral dos autos cumpre a finalidade do art. 526 do CPC visto que não prejudica a parte adversa a não especificação de todos os documentos que compõem o processo.

4. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental, ao qual se nega provimento. (EDcl no AREsp 546.293/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/04/2015, DJe 20/04/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. INVIABILIDADE DE CONHECIMENTO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULAS N. 283 E 284 DO STF. REGRA DO ART. 526 DO CPC. RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NÃO APRESENTADA. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO À PARTE AGRAVADA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

(...).

2. A finalidade da regra prevista no art. 526 do CPC é dar ciência ao juízo de primeiro grau da interposição do agravo para que este possa exercer, se entender cabível, a retratação, e, principalmente, proporcionar à parte contrária o exercício de sua defesa, evitando-se qualquer prejuízo processual. Inexistindo prejuízo à parte agravada e tendo esta exercido o seu direito de defesa, não há que se falar em nulidade. Precedentes.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 636.518/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/09/2015, DJe 13/10/2015)

REJEITO A PRELIMINAR.

MÉRITO

Cabe neste momento em exame de cognição exauriente, que é típica dos procedimentos que objetivam o desfecho definitivo do conflito trazido ao juiz, no qual, se busca a solução do litígio visando atender os anseios do cidadão, passo a resolver a controvérsia trazida ao crivo do Poder Judiciário.

Considerando os fatos articulados, pontuei num primeiro momento, precisamente quando neguei seguimento monocrático ao recurso, que a decisão agravada deveria ser mantida, porquanto cabível o congelamento do saldo devedor, uma vez ultrapassado tal prazo por culpa da construtora, deve ser congelado o saldo devedor, visando à proteção da parte hipossuficiente da relação. (fl. 141.v)

Contudo, revendo o meu posicionamento, verifiquei que o Superior Tribunal de Justiça, em casos dessa natureza, reconhece a impossibilidade de ser congelado o saldo devedor, não sendo possível congelar a correção monetária do saldo devedor mesmo durante o período de mora do construtor. Desse modo, assim manifestei-me sobre o tema, às fls. 153.v/154:

Com efeito, de acordo com a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça não é possível congelar a correção monetária do saldo



devedor mesmo durante o período de mora do construtor. Isso 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, colacionei os seguintes julgados (fls. 154/154.v):

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.

1. Agravo de instrumento interposto em 01.04.2013. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 12.03.2014.
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)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO RECEBIDO COMO AGRAVO REGIMENTAL. CARÁTER INFRINGENTE. PRINCÍPIO DA FUNGIBILIDADE. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATOS. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AOS ARTIGOS 165, 458 E 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. SUPOSTA OFENSA AO ARTIGO 557 DO CPC. INOCORRÊNCIA. DISCUSSÃO SUBMETIDA AO ÓRGÃO COLEGIADO. PREJUDICIALIDADE. PRECEDENTES. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MORA NA ENTREGA DO BEM. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. LEGITIMIDADE. PRECEDENTE ESPECÍFICO DA TERCEIRA TURMA DO STJ: RESP 1.454.139/RJ, MIN. NANCY ANDRIGHI, DJE DE 17/06/2014. MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA. EMBARGOS DECLARATÓRIOS RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (EDcl no REsp 1494395/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/02/2015, DJe 05/03/2015)

No mesmo sentido, salientei que a Corte Superior de Justiça assim tem decidido monocraticamente, verbis (no que interessa, fls. 155/156):

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)

Pois bem!

Como orienta a Corte Superior de Justiça, em relação à insubsistência do congelamento do saldo devedor ou de quaisquer outros índices que não seja o INCC, anoto 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.

Forte em tais argumentos, dou provimento ao recurso de agravo de instrumento, para albergar as razões do inconformismo vertido pela recorrente.

Este é o meu voto.

Belém (PA), 16 de maio de 2016.



LEONARDO DE NORONHA TAVARES
RELATOR