



PROCESSO N.º 00186559120108140301

3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

APELAÇÃO CÍVEL

APELANTE: CKOM ENGENHARIA LTDA

META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADO: DANIEL PANTOJA RAMALHO – OAB/PA 13.730

APELADA: CAROL DACIER LOBATO DE REZENDE

ADVOGADO: DANIEL DACIER LOBATO SÁ PEREIRA – OAB/PA 15494

ADVOGADO: CARLOS AUGUSTO REZENDE OAB/PA 15556

RELATORA: DESA. NADJA NARA COBRA MEDA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA. INTIMAÇÃO IRREGULAR DO ADVOGADO DAS APELANTES. CIÊNCIA DO ATO ATRAVÉS DE CERTIDÃO NARRATIVA. PRELIMINAR REJEITADA. NO MÉRITO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESTITUIÇÃO DAS DESPESAS DE ALUGUEL. CABIMENTO. DANOS MATERIAIS. EXCLUSÃO DAS DESPESAS COM PAGAMENTO DE IPTU E CONDOMÍNIO. ASTREINTES EM OBRIGAÇÃO DE PAGAR. IMPOSSIBILIDADE. AFASTAMENTO DE OFÍCIO DEVIDO. DANO MORAL CONFIGURADO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. VALOR FIXADO RAZOAVEL. CORREÇÃO MONETÁRIA. ALTERAÇÃO DE OFÍCIO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE DE CORREÇÃO. VIABILIDADE. EQUILÍBRIO DA RELAÇÃO CONTRATUAL. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. É cediço que o autor e réu tenham oportunidades de participar ativamente do processo, assim, o magistrado, ao ouvir uma parte, não pode deixar de ouvir a outra. De fato, um processo justo não pode ser realizado sem observância do princípio do contraditório, de forma que às partes deve ser dada a possibilidade de influenciar na decisão do magistrado. Contudo, no caso em análise, as apelantes não negam a ciência dos fatos descritos nas referidas certidões. Daí conclui-se que ao assim proceder, os respectivos procuradores tiveram acesso à toda movimentação processual, razão pela qual afasta a tese de desconhecimento do processo e com isso a alegada nulidade conforme pretendido. Preliminar Rejeitada.

2. Comprovado o descumprimento do contrato de promessa de compra e venda, em razão do injustificado atraso na entrega do



imóvel no prazo estabelecido no contrato, o adquirente do bem tem direito ao ressarcimento de despesas com alugueis pagos no período da mora.

3. Exclusão do pagamento de taxa condominial e IPTU do imóvel alugado.

4. 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. Afastamento de ofício.

5. Ressalte-se que, no caso, configuram-se danos morais decorrentes não do mero descumprimento do contrato, mas, sim, daquele que transborda os limites da razoabilidade, com atraso excessivo na entrega do imóvel, cuja obra, segundo consta dos autos, não havia sido entregue até a interposição deste recurso. Quantum indenizatório a título de danos morais fixados em R\$60.000,00 (sessenta mil reais) foi fixado de forma prudente e em atenção às peculiaridades do caso e aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, devendo ser mantido o quantum fixado pelo Juízo de piso.

6. Seguindo entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a correção monetária é matéria de ordem pública, integrando o pedido de forma implícita, razão pela qual sua inclusão ex officio, pelo juiz ou tribunal, não caracteriza julgamento extra ou ultra petita, hipótese em que prescindível o princípio da congruência entre o pedido e a decisão judicial. (REsp 1112524/DF, Rel. Ministro LUIZ FUX, CORTE ESPECIAL, julgado em 01/09/2010, DJe 30/09/2010). Portanto, deve incidir o INCC (Índice Nacional de Custo da Construção), desde a data em que deveriam ter sido entregues o imóvel adquirido, incluindo aí o prazo de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias e determinar a atualização do saldo devedor da demandante a partir de fevereiro de 2010, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, até a entrega definitiva do imóvel contratado, com pagamento de alugueres mensais, salvo se o INCC for menor.

7. Recurso parcialmente provido.

Vistos,

ACORDAM os Excelentíssimos Senhores Desembargadores que integram a 3ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará por unanimidade de votos, em rejeitar a preliminar suscitada pelas Recorrentes de cerceamento de



defesa e dar provimento parcial ao presente Apelo, para excluir da indenização por danos materiais o pagamento de taxa condominial e IPTU do imóvel locado, bem como afastar a incidência da multa (astreinte) cominada em relação a obrigação de pagar e quanto à correção monetária, deve incidir o INCC (Índice Nacional de Custo da Construção), desde a data em que deveriam ter sido entregue o imóvel adquirido, incluindo aí o prazo de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias e determinar a atualização do saldo devedor da demandante a partir de fevereiro de 2010, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, até a entrega definitiva do imóvel contratado, com pagamento de alugueres mensais, salvo se o INCC for menor, mantendo os demais termos da sentença, nos termos do voto.

Sala das Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos dias 13 do mês de outubro de 2016.

Julgamento presidido pela Excelentíssima Desembargadora MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE.

RELATÓRIO

Cuida-se de Apelação interposta por CKOM ENGENHARIA LTDA e META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra decisão proferida pelo Juízo Singular da 6ª Vara Cível de Belém que julgou procedente o pedido formulado por CAROL DACIER LOBATO DE REZENDE no bojo da Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais c/c Obrigação de Fazer com pedido de antecipação de tutela.

Em suas razões, as empresas em questão interpuseram Apelação (fls. 358/395), preliminarmente, alegando nulidade da sentença por cerceamento de defesa, em razão da irregularidade na publicação da decisão de tutela antecipada (fls. 257/262).

No mérito, sustenta a inexistência de danos materiais referentes aos aluguéis e taxa condominial e IPTU, afastando a condenação, ante a existência de excludente de responsabilidade por força maior.

Arrazoa, ainda, a reforma da decisão vergastada no que se refere



ao pagamento de astreinte pelo descumprimento da tutela antecipada, requerendo a exclusão da referida multa, subsidiariamente, a fixação no valor fixo de R\$-10.000,00 (dez mil reais).

Afirma que a correção monetária é mera reposição do capital em decorrência da desvalorização da moeda, portanto pleiteia que a correção monetária deve incidir até a efetiva data de recebimento do apartamento.

Aduz também que a sentença deve ser reformada, quanto à indenização por danos morais, vez que o mero descumprimento contratual não pode, por si só, levar à presunção de abalo moral indenizável, o qual deve ser efetivamente provado.

Argumenta demais disso, acaso persista a condenação, a reforma do valor arbitrado pelo Juízo a quo a título de danos morais, por extrapolar os limites da razoabilidade e da proporcionalidade, devendo ser fixado no valor de R\$-3.000,00 (três mil reais).

Assim, requer o provimento da Apelação.

Regularmente intimada para apresentar contrarrazões, a apelada sustentou a improcedência dos pedidos formulados pelas apelantes, argumentando a manutenção da sentença vergastada.

É o relatório.

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA

Inicialmente as Apelantes sustentam em preliminar a nulidade do processo por cerceamento de defesa, uma vez que quando da publicação da decisão acostada às fls. 257/262, de concessão parcial da tutela antecipada, não foi publicado o nome de nenhum causídico das recorrentes, impossibilitando, portanto, o seu exercício de defesa.



Explica que solicitou a expedição de Certidão Narrativa, através da advogada habilitada aos autos, Dra. Juliana Santa Brígida Bitencourt, OAB/PA n. 14.373, sendo devidamente emitida pela Secretaria da 6ª Vara Cível no dia 31/07/2012, e recebida 03/08/2012 pela Sra. Camila dos Santos Pereira (fls. 294/295). Contudo, pondera que tal certidão não dá ciência inequívoca do ato praticado pelo magistrado.

Assim, pleiteia a nulidade do processo a partir desta data, inclusive da sentença de mérito, a fim de que os autos retornem ao Juízo Singular para que as Apelantes sejam regularmente intimadas da decisão que antecipou os efeitos da tutela.

Compulsando os autos, verifico que não assistem razão.

É cediço que o autor e réu tenham oportunidades de participar ativamente do processo, assim, o magistrado, ao ouvir uma parte, não pode deixar de ouvir a outra. De fato, um processo justo não pode ser realizado sem observância do princípio do contraditório, de forma que às partes deve ser dada a possibilidade de influenciar na decisão do magistrado. Nesse particular, Ada Pellegrini Grinover, Antonio Carlos de Araújo Cintra e Cândido Rangel Dinamarco (2004) observam que:

Somente pela soma da parcialidade das partes (uma representando a tese e a outra, a antítese) o juiz pode corporificar a síntese, em um processo dialético. É por isso que foi dito que as partes, em relação ao juiz, não têm papel de antagonistas, mas sim de colaboradores necessários: cada um dos contendores age no processo tendo em vista o próprio interesse, mas a ação combinada dos dois serve à justiça na eliminação do conflito ou controvérsia que os envolve.

O direito fundamental à participação do processo em contraditório está consagrado no art. 5º, LV, da CF, segundo o qual aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e a ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes. Assim, o processo para ser utilizado como instrumento verdadeiramente democrático deve ser realizado sob o manto da garantia constitucional do contraditório e da ampla defesa.



Com efeito, consultei o Diário da Justiça edição n.º 5008/2012, p. 169/170 do dia 16/04/2012, e constatei que houve um equívoco na publicação da decisão que concedeu parcialmente os efeitos da tutela antecipada, pois deixou de constar o nome do advogado habilitado.

No caso vertente, observa-se que houve um erro processual, em virtude da ausência de intimação das apelantes, contudo entendo que tal erro foi suprido diante do pedido formulado pela advogada devidamente habilitada aos autos, Dra. Juliana Santa Brígida Bittencourt OAB/PA 14.373, de fl. 151, em que autorizou a sra. Camila dos Santos Pereira retirar a certidão de todo o andamento processual referente ao presente processo (fl. 296), e tal certidão foi devidamente elaborada pelo Diretor de Secretaria no dia 31/07/2012, e entregue a referida pessoa em 03/08/2012, em que certifica a concessão parcial da tutela antecipada ipsi literis e ainda consta a data da designação da audiência de instrução e julgamento a ser realizada no dia 16/08/2012 (fls. 294/295).

Passado este pedido, houve apenas a realização da audiência de instrução e julgamento, sendo que a ora apelante não compareceu (fls. 297/298). E logo depois, os autos foram encaminhados a UNAJ, em que certificado não haver custas finais pendentes (fl. 299). E novamente a Apelante pediu a expedição de Certidão Narrativa, a qual foi regularmente emitida em 11/12/2012 e recebida pela Sra. Camila dos Santos Pereira em 13/12/2012 (fls. 303/305).

Ora, verifica-se pelas razões recursais que as Apelantes não negam a solicitação de tais certidões, bem como de não as terem recebido. Pelo contrário, afirmam que tais certidões foram recebidas e utilizadas com a finalidade de informar aos Bancos credores que financiam as obras imobiliárias sobre o andamento processual.

Bem, conforme exaustivamente ensinado na doutrina e na jurisprudência, a intimação é a ciência dada à parte, no processo, da prática de um ato, despacho ou sentença. Em pese ser dever do judiciário a prática da intimação, esta pode ser feita espontaneamente pelo próprio advogado da parte, tomando ciência do ato praticado.



No caso, repito, a Advogada Dra. Juliana Santa Brígida Bittencourt OAB/PA 14.373, devidamente habilitada aos autos, autorizou a Sra. Camila dos Santos Pereira retirar em secretaria as certidões. Enfatizo que isso é praxe comum na pratica forense, uma vez que em virtude da demanda elevada de causas processuais, torna-se imperioso utilizar-se de estagiários para cumprir tais práticas. De nenhuma maneira negou a ciência dos fatos descritos nas referidas certidões. Daí conclui-se que ao assim proceder, referido procurador teve acesso à toda movimentação processual, razão esta que afasta a tese de desconhecimento do processo e com isso a alegada nulidade conforme pretendido.

Nesse sentido a jurisprudencia do STJ:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INTIMAÇÃO NULA. COMPARECIMENTO ESPONTANEO AOS AUTOS. CIENCIA INEQUÍVOCA DA DECISÃO A SER IMPUGNADA. TERMO INICIAL PARA INTERPOSIÇÃO DO RECURSO ADEQUADO. DEVOLUÇÃO DO PRAZO. NÃO-CABIMENTO.1. É pacífico nesta Corte Superior o entendimento segundo o qual o comparecimento espontaneo aos autos para arguição de nulidade relativa a atos de citação e intimação supre possíveis vícios de comunicação processual, contando-se o prazo recursal eventualmente cabível a partir da data do comparecimento, que coincide com a data da ciência inequívoca da decisão a ser impugnada. Precedentes.2. No caso concreto, o comparecimento espontaneo dos advogados deu-se em 14.4.2009, data em que iniciou-se o prazo recursal cabível (v. fl. 506, e-STJ), tudo conforme, pois, com a jurisprudencia do Superior Tribunal de Justica. 3. Recurso especial não provido.(REsp 1236712 / GO RECURSO ESPECIAL 2011/0023306-9 - Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES – 2 Turma – DJE 11/11/2011).

Por fim, enfatizo que as apelantes tiveram oportunidade de se manifestarem no momento em que receberam a referida certidão e observaram a prática de atos processuais com irregularidade na intimação. Pelo contrário, aguardou a finalização da instrução e a prolação da sentença de mérito para se manifestar a respeito



de suposto cerceamento de defesa, configurando o que pode ser conceituado como nulidade de algibeira ou nulidade de bolso, expressão que vem sendo utilizada pela jurisprudência do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça, para designar a estratégia de alegação de nulidade processual em momento posterior e conveniente a quem alega.

Ora, observa-se que esta teoria esta relacionada diretamente com o Princípio da Boa-fé, esculpido recentemente no Novo Código de Processo Civil, art. 5º, Aquele que de qualquer forma participa do processo deve comportar-se de acordo com a boa-fé, pois veda a alegação de nulidade processual apenas quando for conveniente a quem quiser alegá-la, o vício processual não pode ser usado como uma carta escondida na manga, para ser apresentada como um trunfo no momento mais conveniente.

Sobre o assunto:

RECURSOS ESPECIAIS. PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. SUBSTITUIÇÃO DA PENHORA. EQUIVOCADA CERTIFICAÇÃO DO TRÂNSITO EM JULGADO. NULIDADE. SANEAMENTO DO PROCESSO. PRAZO PARA CONTRAMINUTA AO AGRAVO DE INSTRUMENTO. NULIDADE SANÁVEL. PRECLUSÃO OCORRÊNCIA.

1. Nulidade da certidão de trânsito em julgado equivocadamente lavrada.
2. "A intimação para a apresentação de contra-razões é condição de validade da decisão que causa prejuízo ao recorrente" (REsp 1.148.296/SP, CORTE ESPECIAL, rito do art. 543-C).
3. Essa nulidade, porém, decorrente da falta de intimação para contrarrazões fica sanada com a intimação realizada em momento posterior. Analogia como disposto no art. 214, § 1º, do CPC, relativo à citação. Doutrina sobre o tema.
4. Inadmissibilidade da chamada "nulidade de algibeira".
Precedente específico.
5. Inexistência de previsão legal para contrarrazões em agravo regimental.
Precedentes.
6. Descabimento da anulação do acórdão do agravo regimental sob o pretexto de sanar nulidade já sanada ou de cumprir formalidade não prevista em lei.
7. Necessidade de se manter o atual estado da execução, com base no poder geral de cautela, até a resolução definitiva da



controvérsia de fundo.

8. RECURSO ESPECIAL RETIDO PROVIDO, PREJUDICADO O RECURSO PRINCIPAL.

(REsp 1372802/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/03/2014, DJe 17/03/2014)

Portanto, rejeito a preliminar.

Passo à análise do mérito.

DANO MATERIAL

Pois bem. Compulsando os autos, verifica-se que não há como ser reconhecida a tese das apelantes de justificativa do suposto atraso, notadamente porque descumpriram de modo excessivo o seu compromisso legal para como a promitente compradora, na medida em que o contrato de promessa de venda e compra pactuado entre as partes previa a entrega para o mês julho de 2009 (clausula 2.1. do Contrato de Promessa de Compra e Venda, fl. 36), e ainda prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, previsto no item 10.1 do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda (fl. 42), prazo esse que também foi desrespeitado, apesar de demasiadamente dilatado, conforme jurisprudência dominante que a seguir será explicitada.

Registra-se ademais que a houve um imenso atraso com relação a entrega do bem em questão, tendo em vista que sua obra somente foi finalizada em meados de 2013, contudo até a interposição deste recurso, a recorrida não havia recebido o bem em questão. (fl. 409).

A Construtora afirma que devido a problemas com financiamento da obra teria sido causa da entrega do imóvel após o prazo de tolerância, o que caracterizaria força maior. Sem razão. Não se admite a alegação de caso fortuito ou força maior para o atraso fora do prazo de tolerância. Isto porque, neste prazo excepcional já devem estar compreendidas todas as situações adversas possíveis na esfera da construção civil que poderiam ensejar o atraso da obra.

Ora, não se pode pretender seja possível a prorrogação da data de entrega por prazo indeterminado, alegando-se caso fortuito



ou força maior, sob pena de descumprimento ao previsto no art. 39, XII do CDC. Forçoso concluir, então, que o atraso na entrega da obra foi injustificado, portanto, indevido.

Nesse passo, restando configurado o atraso injustificável da entrega efetiva da obra à apelada, correta a decisão do Juízo a quo que determinou o pagamento à apelada, a título de danos materiais, do valor mensal de R\$ 1.200,00 (mil duzentos reais), conforme contrato particular de locação de imóvel (fls. 106/108), devendo ser contados a partir da prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias do prazo inicialmente ajustados para a entrega do imóvel, até a efetiva entrega das chaves.

Portanto, reconheço como devido o pagamento do aluguel pelo período do atraso da entrega do empreendimento imobiliário, o atraso deve ser considerado a partir de 27/01/2010.

Sobre o assunto, trago julgado do Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO NA ENTREGA DO BEM - INADIMPLÊNCIA DA CONSTRUTORA - DANOS MATERIAIS - DESPESA COM ALUGUÉIS COMPROVADA - DANOS MORAIS - CONFIGURAÇÃO.

Se a construtora não comunica ao autor o momento em que deveria apresentar a documentação necessária para a realização do contrato de financiamento associativo junto ao agente financeiro, mesmo tendo se comprometido, não há falar em culpa do autor no atraso da assinatura do referido contrato e, conseqüentemente, atraso na entrega do imóvel. Sendo dois os prazos previstos no contrato para entrega do imóvel, o cumprimento de um deles inviabilizado pela contratada e o outro mais benéfico ao consumidor, aplica-se o outro. Comprovado o descumprimento do contrato de promessa de compra e venda, em razão do injustificado atraso na entrega do imóvel no prazo estabelecido no contrato, o adquirente do bem tem direito ao ressarcimento de despesas com alugueis pagos no período da mora, independentemente de disposição contratual a respeito. O demasiado atraso injustificado na entrega do imóvel causa elevado estresse emocional, angústia e temor ao adquirente quanto a possibilidade de não entrega do bem, configurando dano moral. Inexistindo qualquer circunstância fática nos autos que possa ser relevada para se



reduzir a condenação, fixada de danos morais, o caso é de se manter o valor fixado na sentença. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.09.753551-2/001, Relator(a): Des.(a) Tiago Pinto , 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/09/2014, publicação da súmula em 15/09/2014). (Grifos nossos)

Assim, observada a transgressão do direito invocado e, de que o atraso provoca prejuízos patrimoniais, é evidente a necessidade 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).



Posto isso, partindo-se da premissa de que a inexecução do contrato pelo promitente vendedor, que deixa de entregar o imóvel na data estipulada, enseja o pagamento dos alugueis aos promitentes compradores, impõe-se o pagamento dos valores, conforme contrato de aluguel juntado aos autos.

Ademais, verifica-se que não se mostra cabível a cobrança de taxas condominiais do imóvel locado no período de atraso da obra, pois seriam devidas mesmo que a autora já estivessem morando no novo imóvel, portanto, não apreciada de forma correta pelo juízo a quo.

Vejamos julgado do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul sobre o assunto:

RECURSO INOMINADO. RESPONSABILIDADE CIVIL. CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA. DANOS MATERIAIS E MORAIS. Não tem legitimidade para responder à demanda a empresa holding do grupo econômico da empresa com quem os autores contrataram. Do mesmo modo, se os juros pagos durante o andamento da obra foram cobrados pela CEF, é contra ela que os autores devem direcionar sua pretensão à repetição do que pagaram. A ré, quando elaborou o contrato firmado entre as partes, ajustou um prazo de tolerância de cento e oitenta dias além da data prevista para a entrega da obra, não se podendo admitir atraso ainda maior, ainda mais de um ano e meio, como o ocorreu no caso dos autos. Problemas de mão-de-obra e junto aos órgãos públicos que são corriqueiros e de pleno conhecimento dos empreendedores, não servindo para justificar o atraso tão alargado. Danos materiais sofridos pelos autores, consistentes em despesas que tiveram com moradia alugada, salvo quanto às despesas condominiais, pois essas seriam devidas pelos autores também se estivessem residindo no imóvel adquirindo. Dano moral caracterizado no caso concreto, considerando o alargado atraso na entrega da obra - ano e meio -, pelo que o episódio superou em muito o simples aborrecimento. Valor fixado pela sentença - R\$ 2.000,00 - que se mostra adequado, não merecendo alteração. **RECURSOS DESPROVIDOS. UNÂNIME.** (Recurso Cível N° 71005157714,



Primeira Turma Recursal Cível, Turmas... Recursais, Relator: Pedro Luiz Pozza, Julgado em 11/11/2014).

(TJ-RS - Recurso Cível: 71005157714 RS , Relator: Pedro Luiz Pozza, Data de Julgamento: 11/11/2014, Primeira Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 12/11/2014)

No mesmo sentido, mostra-se incabível a condenação às Apelantes de pagamento de IPTU referente ao imóvel locado, porquanto constituem despesa básica, com a qual efetivamente não teve prejuízo com o pagamento, vez que de sua responsabilidade em qualquer situação.

APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. IMÓVEL ADQUIRIDO EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CONFIGURADO. CLAÚSULA DE TOLERÂNCIA. LEGALIDADE. CLÁUSULA CONVENCIONAL. ALTERAÇÃO DA BASE DE INCIDÊNCIA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. EXCLUSÃO DAS DESPESAS COM PAGAMENTO DE IPTU E CONDOMÍNIO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. MANTIDA A QUANTIFICAÇÃO. Cláusula de tolerância. Segundo entendimento pacificado deste Colegiado a cláusula de tolerância, espécie de prorrogação do prazo para entrega da obra, inclusa nos contratos de compra e venda de imóvel na planta e/ou em construção não configura abusividade tampouco vulnera o disposto no art. 51 do CDC. No caso, o prazo estabelecido está limitado a período razoável de 60 dias. Precedentes jurisprudenciais. Multa convencional. Base de incidência. Cuidando-se de ação indenizatória, em razão do atraso na entrega da obra, incide a cláusula convencional apenas sobre o total do valor adimplido pela compradora e não sobre a totalidade do contrato, evitando-se enriquecimento injustificado. Jurisprudência. Indenização por danos materiais. É cabível a indenização por dano material correspondente aos aluguéis desembolsados pela compradora no período de inadimplência do vendedor até entrega dos imóveis. Excluídas as despesas comuns de condomínio e IPTU. Indenização por danos morais. Configurado. Quantificação razoável e adequada ao caso concreto. Apelação provida em parte. (Apelação Cível Nº... 70056653785, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS,



Relator: Glênio José Wasserstein Hekman, Julgado em 19/08/2015).

(TJ-RS - AC: 70056653785 RS, Relator: Glênio José Wasserstein Hekman, Data de Julgamento: 19/08/2015, Vigésima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 24/08/2015)

Portanto, reformo a sentença excluindo desse montante o valor referente à taxa condominial e o IPTU do imóvel alugado.

MULTA (ASTREINTES)

Quanto à multa imposta em caso de descumprimento da decisão que concedeu a tutela provisória (fls. 257/262), arbitrada no valor diário de R\$-500,00 (quinhentos reais), deve ser excluída, de ofício, haja vista que esta somente é cabível em se tratando de obrigação de entrega de coisa e de fazer (CPC/2015, art. 497 e 537), não sendo aplicável na hipótese de obrigação de pagar quantia certa, como ocorre no caso em análise.

Sobre o assunto, confira-se o seguinte precedente do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PLANO DE SAÚDE. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE QUANTIA CERTA PARA RESSARCIMENTO DE DESPESAS COM TRATAMENTO. ASTREINTES. OBRIGAÇÃO DE PAGAR. IMPOSSIBILIDADE. AFASTAMENTO DEVIDO. OFENSA À COISA JULGADA. NÃO CONFIGURAÇÃO.

1. Independentemente da denominação dada pela parte, é evidente que, no caso dos autos, a multa foi imposta pelo julgador como reforço ao cumprimento de obrigação de pagar.
2. De acordo com entendimento desta Corte, em se tratando de obrigação de pagar, não cabe a aplicação da multa prevista no art. 461, §§ 4º e 5º, do CPC.
3. A imposição da multa cominatória não faz coisa julgada, de modo que pode ser afastada a qualquer tempo, inclusive na fase de cumprimento de sentença. Precedentes.
4. Agravo regimental a que se nega provimento.
(AgRg no AREsp 208.474/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/03/2014, DJe 25/03/2014)



Neste mesmo sentido, trago julgado recente deste Egrégio Tribunal:

EMENTA AGRADO DE INSTRUMENTO ? ATRASO DE OBRA ? LEVANTAMENTO DE VALORES ? LUCROS CESSANTES ? DESNECESSIDADE DE EXIGÊNCIA DE CAUÇÃO ? OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUANTIA CERTA ? MULTA COMINADA QUE NÃO SE MOSTRA PERTINENTE ? RECURSO CONHECIDO E 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. 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.

3. Atraso de obra. Ato ilícito. Não se afigura razoável a exigência de caução para pagamento de lucros cessantes. Art. 475-O CPC/73, § 2º (o qual guarda correspondência com o art. 521 e incisos do CPC/15). 4. Recurso conhecido e parcialmente provido, para determinar o afastamento em relação à cominação de multa por descumprimento da obrigação de pagar, mantendo-se os demais termos da decisão combatida. Vistos, relatados e discutidos estes autos de **AGRAVO DE INSTRUMENTO COM PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO**, interposto por **ORION INCORPORADORA LTDA.**, nos autos da Ação Ordinária (Proc. Nº 00210150920158140301), contra decisão preferida pelo Juízo da 8ª Vara Cível e Empresarial de Belém, tendo como ora agravados **JULIANA PINTO CAMPOS E MURILLO PAIVA DA CONCEIÇÃO**. Acordam os Exmos. Senhores Desembargadores membros da 4ª Câmara Cível Isolada deste E. Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em turma, à unanimidade, **CONHECER DO RECURSO E DÁ-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, nos termos do voto da Exma. Desa. Relatora. Turma Julgadora: Desa. Relª. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães, Des. José Maria Teixeira do Rosário e Desa. Maria Elvina Gemaque Taveira. O julgamento foi presidido pelo Exmo. Sr. Des. José Maria Teixeira do Rosário. Belém, 29 de Agosto de 2016. **MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA**



GUIMARÃES. Desembargadora- Relatora

(2016.03515611-37, 163.822, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 4ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2016-08-29, Publicado em 2016-09-01)

Com efeito, segundo os artigos 461 e 461-A do Código de Processo Civil, revela-se de fato incabível a imposição de multa diária (astreintes) quando se tratar de obrigação de pagar por dia de atraso no cumprimento da decisão, pois é possível, na hipótese de inadimplemento, a compensação através dos juros moratórios, ou eventualmente, para maior efetividade do provimento judicial, ser alcançada por medidas como a penhora de valores em contas bancária, pelo sistema do BACENJUD ou de bens. (2015.03929478-85, 152.377, Rel. LUIZ GONZAGA DA COSTA NETO, Órgão Julgador 5ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2015-10-15, Publicado em 2015-10-19).

Assim, de ofício, afasto a incidência da multa cominada em relação a obrigação de pagar, conforme fundamentação declinada alhures.

DANO MORAL

Arroza, ademais, as apelantes que a sentença deve ser reformada, quanto à indenização por danos morais, sustentando que o mero descumprimento contratual não pode, por si só, levar à presunção de abalo moral indenizável, o qual deve ser efetivamente provado. Argumenta também, no caso de ser mantida a condenação, a reforma do valor arbitrado pelo Juízo a quo a título de danos morais, por extrapolar os limites da razoabilidade e da proporcionalidade, fixando-o em R\$-3.000,00 (três mil reais).

Walter Moraes, descrevendo sobre o dano moral, na RT 650/64, sustentou que:

O que se chama de dano moral é, não um desfalque no patrimônio, nem mesmo a situação onde só dificilmente se



poderia avaliar o desfalque, senão a situação em que não há ou não se verifica diminuição alguma. Pois se houve diminuição do patrimônio, ou se difícil, ou mesmo impossível avaliar com precisão tal diminuição, já há dano, e este pode ser estimado por aproximação (1533) e logo será supérflua a figura do dano moral.

Com efeito, constata-se dos autos que o atraso para a efetiva entrega do imóvel à apelada, excedeu ao mero aborrecimento que pode advir das relações contratuais de consumo, causando à autora frustração de sua pretensão de adquirir a unidade imobiliária pactuada para fins residenciais, causando-lhe angústia, sofrimento, e, portanto, danos morais, danos esses subjetivos e presumidos, por abalo aos seus direitos da personalidade.

Ressalte-se que, no caso, configuram-se danos morais decorrentes não do mero descumprimento do contrato, mas, sim, daquele que transborda os limites da razoabilidade, com atraso excessivo na entrega do imóvel, cuja obra, segundo consta dos autos, não havia sido entregue até a interposição deste recurso.

Não há dúvida, pois, de que no vertente caso a indenização por dano moral é devida.

Para o arbitramento do dano moral, impõe-se a rigorosa observância dos padrões adotados pela doutrina e jurisprudência, para evitar-se que as indenizações da espécie se transformem em expedientes de enriquecimento ilícito. Sendo a dor moral insuscetível de uma equivalência com qualquer padrão financeiro, há uma universal recomendação, nos ensinamentos dos juristas e nos arestos dos tribunais, no sentido de que o montante da indenização será fixado equitativamente pelo julgador, com critério e ponderação.

Diante de tal entendimento ao caso concreto e examinando as suas peculiaridades, vejo que o valor indenizatório atendeu aos critérios da proporcionalidade e razoabilidade.

Havendo evidências nos autos que me levam a uma convicção de equidade, proporcionalidade e razoabilidade quanto ao valor da indenização fixada em primeiro grau, mantenho a condenação de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).



Sobre o assunto, trago jurisprudência:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO INDENIZATÓRIA - COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL - ATRASO NA ENTREGA DA UNILIDADE ALIENADA - RESTITUIÇÃO DE ALUGUEIS - POSSIBILIDADE - TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA - RECOMPOSIÇÃO NECESSÁRIA - DANOS MORAIS CARACTERIZADOS. Não tendo o imóvel sido entregue na data pactuada, por culpa da construtora, é cabível a condenação da empresa ao pagamento de alugueis. Como a taxa de evolução de obra (juros da obra) é encargo mensal devido pelo promitente comprador para o agente financeiro, a construtora deve ser compelida a restituir essa quantia, vez que responsável pelo atraso na entrega da obra. Há evidente sofrimento moral, passível de ser indenizado, do comprador de imóvel em construção que, na data ajustada para a entrega do apartamento, constata que as obras estão longe de ser finalizadas. O quantum indenizatório de dano moral deve ser fixado em termos razoáveis, para não ensejar a idéia de enriquecimento indevido da vítima e nem empobrecimento injusto do agente, devendo dar-se com moderação, proporcional ao grau de culpa, às circunstâncias em que se encontra o ofendido e a capacidade econômica do ofensor. (TJ-MG - AC: 10024122849680002 MG, Relator: Domingos Coelho, Data de Julgamento: 17/02/2016, Câmaras Cíveis / 12ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 22/02/2016)

CORREÇÃO MONETÁRIA

A Corte Especial do Tribunal Infraconstitucional, em julgamento submetido ao rito do art. 543-C, do CPC, asseverou que: a correção monetária é matéria de ordem pública, integrando o pedido de forma implícita, razão pela qual sua inclusão ex officio, pelo juiz ou tribunal, não caracteriza julgamento extra ou ultra petita, hipótese em que prescindível o princípio da congruência entre o pedido e a decisão judicial. (REsp 1112524/DF, Rel. Ministro LUIZ FUX, CORTE ESPECIAL, julgado em 01/09/2010, DJe 30/09/2010).

Destarte, é dever do julgador a modificação ex officio dos consectários aos critérios estabelecidos na lei, observando entendimento da jurisprudência nos Tribunais Superiores, sendo que sua fixação em desfavor do recorrente, não configura violação ao princípio do non reformatio in pejus.

Destaco os precedentes do C. STJ e deste Tribunal de Justiça



neste sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. POLICIAL MILITAR. INVALIDEZ. DIREITO À INDENIZAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. ALTERAÇÃO DE OFÍCIO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. PRECEDENTES. 1. Em relação ao termo inicial da correção monetária, "a jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que a matéria é de ordem pública. Assim, a modificação de seu termo inicial de ofício no julgamento do recurso de apelação não configura reformatio in pejus. Precedente." (AgRg no AREsp 537.694/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/11/2014, DJe 20/11/2014) 2. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp 424.043/PR, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 24/03/2015, DJe 06/04/2015). (Grifei).

REEXAME DE SENTENÇA. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA. INCORPORAÇÃO DE ADICIONAL PELO EXERCÍCIO DE CARGO COMMISSIONADO. PAGAMENTO DAS PARCELAS RETROATIVAS. ADMISSIBILIDADE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (...) IV- Na esteira da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, tanto os juros de mora quanto a correção monetária constituem matéria de ordem pública, podendo, por consequência, ser analisada inclusive de ofício. Nesse sentido, STJ AgRg no REsp 1086197/SP Relator Ministro SIDNEI BENETI, Terceira Turma Julgado em 28/06/2011 Divulgado no DJe em 01/07/2011 e STJ REsp 1112524 Relator Ministro LUIZ FUX Julgado em 01/09/2010 Publicado em 30/09/2010. (...) V- Recurso de Apelação Cível conhecido e parcialmente provido, reformando em parte a sentença em reexame necessário. (TJPA, 201330178729, 140570, Rel. LEONARDO DE NORONHA TAVARES, Órgão Julgador 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 03/11/2014, Publicado em 19/11/2014). (Grifei).

Asseverado tal entendimento, cumpre ressaltar, que em casos como o dos autos, onde se discute a não incidência da correção monetária sobre a parcela das chaves/saldo devedor/financiamento, a partir da data do inadimplemento contratual da construtora/incorporadora, acompanho o entendimento jurisprudencial dos Tribunais Superiores.



É cediço que a correção monetária é devida mesmo no período da mora da construtora/incorporadora, por se tratar de mera atualização da moeda, devendo ser aplicada nas prestações mensais devidas pelo comprador desde a data da celebração do contrato até a entrega das chaves.

No julgamento do Recurso Especial 1454139/RJ de relatoria da Ministra NANCY ANDRIGHI, julgado pela TERCEIRA TURMA do STJ, em 03/06/2014, publicado no DJe no dia 17/06/2014, consignou-se que:

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.

Nesse mesmo sentido, cito aresto mais recente do Tribunal Infraconstitucional:

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).

No âmbito deste E. Tribunal, destaco:

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).

Deste modo, correta a suspensão da incidência do INCC (índice Nacional de Custo da Construção), desde a data em que deveriam ter sido entregue o imóvel adquirido, incluindo aí o prazo de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias e determinar a atualização do saldo devedor da demandante a partir de fevereiro de 2010, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, até a entrega definitiva do imóvel contratado, com pagamento de alugueres mensais, salvo se o INCC for menor.

Neste sentido, colaciono outras 02 (duas) decisões deste Egrégia Corte de Justiça:

PROCESSO N.º 00907860720158140000 5ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
AGRAVO DE INSTRUMENTO AGRAVANTE: FREDERICO AUGUSTO DE MORAIS FREIR GISELLE BENARROCH BARCESSAT FREIRE
AGRAVADO: CYRELA MOINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
RELATOR: JUIZ CONVOCADO JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR DECISÃO MONOCRÁTICA (...) 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 do saldo devedor, contudo, pondero a possibilidade de aplicação de outras medidas que tenham equivalência econômica com a inadimplência da Agravada. Destarte, tenho que a solução mais adequada ao reequilíbrio da relação contratual é permanecer "a correção monetária do saldo devedor, porém com a substituição do INCC pelo IPCA a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para a entrega da obra, incluindo-se o prazo de tolerância previsto no instrumento" (REsp 1.454.139/RJ, Rel^a. Min^a. Nancy Andrighi), salvo se o INCC for menor. 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 provimento parcial ao Agravo de Instrumento, para determinar o aumento do valor dos lucros cessantes arbitrados para o valor mensal de 10.175,23 (dez mil, cento e setenta e cinco reais e vinte e três centavos). Quanto à correção monetária do saldo devedor, substituir o INCC pelo IPCA a partir da data prevista de entrega do imóvel, computado o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, salvo se o INCC for menor, tudo nos termos da fundamentação lançada ao norte que passa a integrar o presente dispositivo como se nele estivesse



totalmente transcrito, consoante regra prevista no art. 557, § 1º-A do CPC. Oficie-se ao juízo a quo comunicando a presente decisão. P.R.I. Belém, 18 de dezembro de 2015. JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR RELATOR/JUIZ CONVOCADO(2015.04840148-80, Não Informado, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR - JUIZ CONVOCADO, Órgão Julgador 5ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2016-01-08, Publicado em 2016-01-08)

EMENTA: 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 DAS AGRAVANTES PARA DELONGA NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES DEVIDOS E RAZOÁVEIS. CORREÇÃO DO SALDO DEVEDOR. SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE DE CORREÇÃO. VIABILIDADE. EQUILÍBRIO DA RELAÇÃO CONTRATUAL. MULTA (ASTREINTE). INCABÍVEL. OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUANTIA CERTA. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO COM AFASTAMENTO DE OFÍCIO DA MULTA.

1. A ausência da entrega do imóvel na data pactuada, acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do bem desde a data em que a promitente vendedora incorreu em mora até a efetiva entrega das chaves.

2. É viável a correção do saldo devedor como forma de ajustar o equilíbrio da relação contratual, procedendo-se a substituição do INCC pelo IPCA, salvo se o primeiro for menor.

3. Incabível a cominação de multa no caso de obrigação de pagar quantia certa, tendo em vista, que na hipótese de inadimplemento, o que não obsta a utilização de outros meios legais para dar efetividade a liminar deferida. (Precedentes do STJ).

4. Recurso conhecido e parcialmente provido para modular o pagamento de indenização por lucros cessantes a partir da data em que as agravadas incorreram em mora, substituir o índice de correção monetária do saldo devedor e, de ofício, afastar a multa cominada pelo juízo a quo, à unanimidade.

(2015.04316594-21, 153.451, Rel. LUIZ GONZAGA DA COSTA NETO, Órgão Julgador 5ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2015-11-12, Publicado em 2015-11-16)



Diante do exposto, sem mais delongas, rejeito a preliminar suscitada pelas Recorrentes de cerceamento de defesa e dou provimento parcial ao presente Apelo, para excluir da indenização por danos materiais o pagamento de taxa condominial e IPTU do imóvel locado, bem como, afastar a incidência da multa (astreinte) cominada em relação a obrigação de pagar. E, quanto à correção monetária, deve incidir o INCC (Índice Nacional de Custo da Construção), desde a data em que deveriam ter sido entregue o imóvel adquirido, incluindo aí o prazo de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias e determinar a atualização do saldo devedor da demandante a partir de fevereiro de 2010, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, até a entrega definitiva do imóvel contratado, com pagamento de alugueres mensais, salvo se o INCC for menor, mantendo os demais termos da sentença.

Tendo a recorrida decaído de parte mínima do pedido, incide o disposto no parágrafo único do artigo 86, parágrafo único, do Novo Código de Processo Civil, devendo a sucumbência ser suportada exclusivamente pelas Recorrentes, conforme determinado na sentença atacada.

É como voto.

Belém, 13 de outubro de 2016.

DESA. NADJA NARA COBRA MEDA
RELATORA