



ACÓRDÃO N°.

PROCESSO N°: 0008419-86.2016.8.14.0000

ÓRGÃO JULGADOR: 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

RECURSO: AGRAVO DE INSTRUMENTO

COMARCA: BELÉM

AGRAVANTE: ORION INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA

ADVOGADOS (AS): Dra. Carolina Farias Montenegro - OAB/PA n° 16.823

AGRAVADOS: FRANCINEI DA SILVA REIS e GLAUCILENE GONÇALVES REIS

ADVOGADO (A): Dr. José Maria Marques Maués Filho - OAB/PA n° 14.007

RELATORA: DESA. CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. LUCROS CESSANTES DE 0,5 % DO VALOR DO IMÓVEL RESIDENCIAL. TERMO INICIAL - TERMO FINAL EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. ASTREINTE. FIXAÇÃO. POSSIBILIDADE. PREVISÃO LEGAL.

1- A não conclusão do empreendimento imobiliário na data ajustada contratualmente, incluído o prazo de tolerância de 180 dias, enseja o pagamento de lucros cessantes, salvo se a construtora comprovar que a mora contratual não lhe é imputável. Precedente do STJ;

2- O pagamento de lucros cessantes é na base de 0,5% (meio por cento) do valor contratual do imóvel residencial;

3- O STJ tem orientado que o termo inicial para o pagamento de lucros cessantes a título de alugueis se dá somente após o término do prazo de tolerância de 180 dias previsto na cláusula. Contudo, no caso em exame, esse posicionamento não pode ser adotado, eis que a decisão atacada foi favorável aos agravantes, com fixação do termo inicial dos Lucros Cessantes na data da publicação da decisão, ponto este que não deve ser reformado, sob pena de reformatio in pejus;

4- O art.139, IV do NCPC, prevê a possibilidade de o julgador arbitrar multa para assegurar o cumprimento da determinação judicial, na hipótese de obrigação de pagar;

5- Recurso conhecido e parcialmente provido.

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Excelentíssimos Desembargadores, integrantes da 2ª Câmara Cível Isolada, à unanimidade, em conhecer do recurso e dar-lhe parcial provimento para reformar a decisão atacada, para que incida correção monetária sobre o saldo devedor, pelo índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), salvo se o índice Nacional de Custo de Construção (INCC) for menor, e que o percentual fixado a título de lucros cessantes seja reduzido para 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel previsto no contrato de compra e venda. No mais, manter a decisão atacada.

2ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, 06 de outubro de 2016. Relatora Exma. Sra. Desa. Célia Regina de Lima Pinheiro. Julgamento presidido pelo Exmo. Des. Roberto Gonçalves de Moura, tendo como segundo julgador o Exmo. Des. Roberto Gonçalves de Moura e como terceira julgadora a Exma. Desa. Ezilda Pastana Mutran.

Desembargadora CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO  
Relatora



## RELATÓRIO

A EXCELENTÍSSIMA SENHORA DESEMBARGADORA CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO (Relatora):

Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO com pedido de efeito suspensivo interposto por ORION INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA, contra r. decisão (fls.49/50) proferida pelo MM. Juízo de Direito da 6ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém, que nos autos da Ação de Obrigação de fazer c/c danos morais (proc. nº.0031076-60.2014.8.14.0301), deferiu parcialmente a tutela antecipada para determinar que as requeridas depositem mensalmente o valor de 1% do total do contrato, à título de alugueis provisórios, bem como seja paralisada a atualização do valor a ser financiado desde a data fixada para a entrega do bem, sob pena de multa diária no valor de R\$1.000,00 (mil reais) até o total de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), em caso de descumprimento da ordem judicial.

As agravantes alegam que o juiz a quo determinou o pagamento de 1% (um por cento), à título de lucros cessantes, do valor do contrato, alcançando o montante de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

Aduzem que os agravados possuem um débito referente a parcela do financiamento, que corresponde ao valor de R\$374.923,90 (trezentos e setenta e quatro mil, novecentos e vinte e três reais e noventa centavos), encontrando-se em mora desde a expedição do auto de conclusão da obra. Asseveram que a obra foi concluída em março de 2015, estando desde então em mora, os agravados.

Arguem que foi determinado ainda, o congelamento do saldo devedor dos agravados.

Discorrem acerca da inexistência de lucros cessantes.

Mencionam que a astreintes somente têm aplicabilidade em obrigações para quais importe a obtenção da tutela específica.

Argumentam que a tutela deferida ocasionará injustificado prejuízo as agravantes e enriquecimento sem causa dos agravados.

Comentam sobre a possibilidade da correção do saldo devedor, sendo pacífico essa matéria no STJ, bem como os agravados anuíram com o contrato que prevê a aplicação do INCC até a data da emissão do Auto de Conclusão de Obra, e após a adoção do IGP-M.

Sustentam o não cabimento da astreinte. Assevera que tal cominação apenas é aplicável nas obrigações de fazer ou não fazer e de dar coisa certa distinta de dinheiro.

Noutro vértice, dizem que existem outros meios menos agressivos e que atuariam de modo substancialmente mais satisfatório.

Requerem ao final, o provimento do agravo de instrumento.

Juntam documentos de fls.18-64.

Às fls.67-68, deferi o efeito suspensivo.

Não foram apresentadas as contrarrazões e informações do juiz a quo (fl.70).

É o relatório.

## VOTO

A EXCELENTÍSSIMA SENHORA DESEMBARGADORA CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO (Relatora):



Conheço do presente recurso eis que preenchidos os requisitos de admissibilidade.

A contenda, no presente agravo, gira em torno de se dirimir se o Juízo a quo agiu com a certo ao deferir parcialmente a tutela antecipada, para que as requeridas/agravantes depositem mensalmente (a partir da publicação da decisão), o valor de 1% do total do contrato à título de aluguéis provisórios, bem como não seja atualizado o valor do financiamento desde a data fixada para a entrega do bem, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (um mil reais) até o limite de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), em caso de descumprimento da ordem judicial.

Da análise detida dos autos, depreende-se do contrato de compromisso de venda e compra, mas especificamente, na cláusula 9.1 do Capítulo IX- DO PRAZO DE CONSTRUÇÃO, que a entrega do empreendimento, objeto da lide, estava prevista em 36 (trinta e seis) meses, contados da incorporação imobiliária.

9.1- A INCORPORADORA define, desde já, que, respeitado o prazo de carência definido no Capítulo IX, abaixo, e concretizada a incorporação, o prazo para entrega do empreendimento será em 36 (trinta e seis) meses contados do registro da Incorporação imobiliária.

O contrato, em comento, prevê ainda no item 9.1.1, o prazo de tolerância de 180 dias.

9.1.1- Referido prazo de entrega se encontra, ainda, sujeito a tolerância de cento e oitenta (180) dias.

Sobre o prazo de tolerância de 180 dias, previsto nos contratos de compra e venda de imóvel firmado com empresa de construção civil, este E. Tribunal assim assentou:

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. (TJ-PA, 201330316725, 136071, Rel. EDINEA OLIVEIRA TAVARES, Órgão Julgador 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 17/07/2014, Publicado em 21/07/2014). grifei

Em que pese não desconhecer as cláusulas contratuais acima, consigno que não foi anexado, no caderno processual, prova da data da incorporação imobiliária, para fins de aferir, o início da contagem do prazo de 36 meses para a entrega da obra, acrescido do prazo de tolerância acima mencionado.

Por oportuno, esclareço que em que pese ter consignado na decisão de fls.67-68, que a data fixada para entrega do imóvel foi março de 2015, conforme habite-se de nº.0538/2015 (fl.51), modifico tal entendimento, considerando que o referido documento, tido como prova da entrega do imóvel, assim não pode ser compreendido, pois, trata-se de mera Certidão expedida pela Prefeitura atestando que o imóvel está pronto para ser habitado e foi construído conforme as exigências legais estabelecidas pelo município.

Cediço que o art.373, II do NCPC, prevê que o ônus da prova cabe ao réu comprovar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do



direito do autor, o que não restou demonstrado, conforme dito acima.

Dessa forma, entendo que o comprovante do habite-se, por si só, não comprova a entrega do apartamento, objeto da lide.

Nesse sentido:

Ementa: CIVIL E CONSUMIDOR. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL NA PLANTA CLÁUSULA INDENIZATÓRIA DATA LIMITE INSUFICIÊNCIA DO HABITE-SE. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. O descumprimento contratual, consistente na demora na entrega do imóvel, enseja a indenização por lucros cessantes, nos valores pactuados na cláusula 7.12 do contrato. Alteração do fundamento da sentença para atribuir caráter indenizatório à cláusula.

2. A responsabilidade pelos lucros cessantes não se exaure com a obtenção de Habite-se, mas sim com a entrega do imóvel, que há de ser feita por meio de termo próprio devidamente assinado pelo promitente comprador.

3. Incumbia à incorporadora fazer prova de que o imóvel encontrava-se à disposição do recorrido desde a expedição do habite-se.

4. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

5. Diante da sucumbência, nos termos do artigo 55 da Lei dos Juizados Especiais (Lei nº 9.099/95), condeno as recorrentes ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 15% (quinze por cento) do valor da condenação.

6. Decisão proferida na forma do art. 46, da Lei nº da Lei nº 9.099/95, servindo a ementa como acórdão. (RI 07083190820148070016, Rel. ASIEL HENRIQUE DE SOUSA, DJ: 08/09/2015, TJDFT)

Destarte, considerando a falta de comprovação, nos autos, acerca da entrega do imóvel; tenho que os agravantes se encontram em mora, sendo possível o pagamento de lucros cessantes, tendo em vista que os agravados estão privados de fruir ou alugar o imóvel em razão do atraso na sua entrega, restando presumida a hipótese de lucros cessantes.

A jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça tem entendido que os lucros cessantes podem ser presumidos ante a não entrega de imóvel na data convencionada, admitindo a indenização por lucros cessantes correspondentes aos alugueres que o adquirente poderia ter recebido em razão da não entrega do imóvel na data estipulada. Senão vejamos:

DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. APELAÇÕES. AÇÃO DE CONHECIMENTO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DA TECNISA. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. HABITE-SE. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM MULTA. INVERSÃO DE CLÁUSULA MORATÓRIA. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. MORA DA CONSTRUTORA. SENTENÇA REFORMADA. 1. A Tecnisa S/A possui legitimidade para figurar no polo passivo de ação em que se discute os efeitos do atraso na conclusão de imóvel, quando demonstrada a existência de grupo econômico com a empresa que firmou o contrato de promessa de compra e venda. 2. O atraso na entrega de imóvel gera direito aos lucros cessantes, diante da presunção de dano. 2.1. Segundo o STJ, 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 (STJ, AgRg no Ag 1319473/RJ, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe 02/12/2013). 3. O termo final dos lucros cessantes e da multa moratória é do habite-se, que individualiza a matrícula do imóvel e possibilita ao comprador a realização do financiamento imobiliário. 4. É abusiva a cláusula contratual que estipula penalidade moratória por inadimplemento exclusivamente em desfavor do consumidor, adquirente de imóvel (art. 51, IV do CDC). 4.1. A cláusula deve ser invertida e a construtora, condenada ao pagamento de multa pelo atraso na entrega do imóvel, em razão do princípio da simetria. 5. Admite-se a cumulação da multa moratória, que possui natureza punitiva, com lucros cessantes, que tem viés compensatório, sem que haja bis in idem. 6. O termo inicial da correção monetária da multa é da mora da construtora, que ocorre após o prazo de tolerância de 180 dias previsto em contrato. 7. Recurso do autor parcialmente provido. Recurso da ré improvido. (TJ-DF - APC: 20140110465010 DF 0011098-22.2014.8.07.0001, Relator: MARIO-ZAM BELMIRO, Data de Julgamento: 04/02/2015, 2ª



Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 19/02/2015 . Pág.: 248)

**EMENTA:** 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.

1. Não conheço da alegada vulneração do art. 535, I e II, do CPC. Nas razões do especial o recorrente deduz argumentação de que as questões postas nos aclaratórios interpostos na origem não foram respondidas, sem pontuar, de forma específica, quais seriam e qual a sua relevância para solução da controvérsia, o que atrai, de forma inarredável, a exegese da Súmula 284/STF.

2. A revisão dos fundamentos do acórdão estadual, para afastar a incidência de multa prevista no contrato de compra e venda de imóvel na planta, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto-fático probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas 5 e 7/STJ.

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. (Grifei)

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 525.614 - MG (2014/0131927-0) RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO. Data do julgamento: 19/08/2014.

Todavia, embora cabível o pagamento de lucros cessantes, observo que o magistrado de primeiro grau determinou o pagamento mensal de 1% (um por cento) do valor do contrato, o que está equivocado, pois de acordo com os parâmetros adotados pelo C. STJ e jurisprudência pátria, o percentual adotado, em caso de imóvel residencial é de 0,5% (meio por cento) do valor previsto contratualmente.

Confira:

CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. ALUGUEL INDENIZÁVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PAGAMENTO PELO PROMITENTE COMPRADOR. PRESCRIÇÃO. 1. É DEVIDA A INDENIZAÇÃO CORRESPONDENTE AOS LUCROS CESSANTES PELA NÃO FRUIÇÃO DO IMÓVEL DURANTE O PERÍODO DA MORA DA PROMITENTE VENDEDORA. 2. A OBTENÇÃO DE HABITE-SE NÃO COMPROVA A ENTREGA DO IMÓVEL QUE HÁ DE SER FEITA POR MEIO DE TERMO PRÓPRIO DEVIDAMENTE ASSINADO PELO PROMITENTE COMPRADOR. 3. DEMONSTRADO QUE O PROMISSÁRIO COMPRADOR DEIXOU DE AUFERIR ALUGUERES, OS LUCROS CESSANTES CORRESPONDEM AO VALOR DE MERCADO DA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, MOSTRANDO-SE RAZOÁVEL A FIXAÇÃO PELA SENTENÇA DO ALUGUEL MENSAL EM 0,5% SOBRE O VALOR DO BEM INFORMADO NO CONTRATO. 4. "A DISCUSSÃO ACERCA DA COBRANÇA DE VALORES INDEVIDOS POR PARTE DO FORNECEDOR SE INSERE NO ÂMBITO DE APLICAÇÃO DO ART. 206, § 3º, IV, QUE PREVÊ A PRESCRIÇÃO TRIENAL PARA A PRETENSÃO DE RESSARCIMENTO DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. HAVENDO REGRA ESPECÍFICA, NÃO HÁ QUE SE FALAR NA APLICAÇÃO DO PRAZO GERAL DECENAL PREVISTO DO ART. 205 DO CDC". RESP 1238737/SC, REL. MINISTRA NANCY ANDRIGHI. 5. SE A PARTE AUTORA PAGOU COMISSÃO DE CORRETAGEM EM 18 DE ABRIL DE 2009, É EXTEMPORÂNEA - POIS COLHIDA PELA PRESCRIÇÃO - A AÇÃO DE RESTITUIÇÃO AJUIZADA EM 21 DE NOVEMBRO DE 2013. 6. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO PARA RECONHECER A PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. 7. SEM CUSTAS OU HONORÁRIOS. (ACJ: 20130310350688 DF 0035068-79.2013.8.07.0003, Relator: EDI MARIA COUTINHO BIZZI, Data de Julgamento: 15/04/2014, 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, Data de Publicação: Publicado no DJE : 02/05/2014 . TJ-D ) destaquei

**EMENTA:** PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. TUTELA ANTECIPADA QUE DEFERIU PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA, PARA CONDENAR OS RÉUS A PAGAREM Á AUTORA LUCROS CESSANTES, EM VIRTUDE DE ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL, NO



VALOR DE 0,5% AO MÊS DESDE O ESGOTAMENTO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA, ATÉ A ENTREGA DO IMÓVEL, SOB PENA DE MULTA DIÁRIA NO VALOR DE R\$ 1.000,00 (MIL REAIS).

I - Alegação do agravante de que inexistente configuração de mora, considerando que o contrato celebrado prevê dois prazos de prorrogação sucessivos de 180(cento e oitenta dias), totalizando 360(trezentos e sessenta dias), de modo que inexistiria o atraso alegado. Alegação comprovada e parcialmente acolhida, uma vez que de fato existe um segundo prazo de prorrogação no contrato celebrado entre as partes; e, muito embora exista um pedido de nulidade dessa cláusula, isso será apreciado somente por ocasião do julgamento da ação, de modo que, computando-se os dois prazos de prorrogação previstos, a mora se verifica tão somente a partir do mês de setembro/2014, e não março/2014, como previsto na decisão agravada;

II - Alegação de impossibilidade de ser atribuído o valor dos alugueis no percentual de 0,5% do valor total do imóvel, considerando que até este momento a agravada investiu somente 34% do valor do contrato. Pedido não provido, considerando que restou comprovado nos autos que todas as parcelas mensais estipuladas foram efetivamente pagas, sendo que o restante do saldo devedor, - valor a ser financiado-, só é pago por ocasião da entrega do imóvel, o que por óbvio ainda não ocorreu;

III - A multa diária arbitrada deve ser afastada, considerando precedentes deste Tribunal e do Superior Tribunal de Justiça, prevendo a inaplicabilidade das astreintes em obrigações de pagar quantia em dinheiro.

IV - Recurso conhecido e parcialmente provido, para manter a condenação em lucros cessantes no percentual de 0.5% ao mês, valor esse devido após os dois prazos de prorrogação previstos no contrato (setembro/2014), afastando-se ainda a multa diária arbitrada, e julgando-se prejudicado o Agravo Regimental interposto nos autos, nos termos da fundamentação.

(TJPA. Agravo de Instrumento N° 00048582520148140000, 1ª Câmara Cível Isolada, Relatora: DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA. Número do acórdão: 153.098. Data de Julgamento: 19/10/2015. Data de Publicação: 09/11/2015).

Logo, a decisão agravada está em consonância com os precedentes do Superior Tribunal de Justiça sobre a matéria, no sentido de que o atraso na entrega de imóvel residencial dá ensejo a indenização por lucros cessantes devido a impossibilidade dos compradores (consumidores) usufruírem do imóvel na forma contratada.

Oportuno registrar que o STJ tem orientado que o termo inicial da incidência dos lucros cessantes, para o pagamento de lucros cessantes a título de alugueis se dá somente após o término do prazo de tolerância de 180 dias previsto na cláusula contratual.

Contudo, no caso em exame, esse posicionamento não pode ser adotado, eis que a decisão atacada foi favorável aos agravantes, posto que fixou como termo inicial dos Lucros Cessantes, a data da publicação da decisão, ponto este que não deverá ser reformado, sob pena de reformatio in pejus.

Do congelamento do saldo devedor

O atraso na entrega do imóvel é fato, mesmo considerando o prazo de tolerância. E essa demora fez majorar o saldo devedor a ser financiado, mas não de forma ilegal, na medida em que o incremento se trata, tão-somente, da correção monetária do valor inicialmente ajustado que nada mais é do que a preservação do poder aquisitivo da moeda, evitando, assim, sua desatualização.

No entanto, não se pode privilegiar as construtoras, que são inadimplentes contratual, em detrimento dos compradores, ao determinar que seja cumprida a correção monetária nos termos e índices do contrato.

Sobre essa questão a Ministra Nancy Andrighi dirimiu a questão no REsp 1454139/RJ, cujo excerto transcrevo abaixo e adoto como maneira de



decidir.

(...).

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).

Dessa forma, é devida a incidência de correção monetária, porém, deve ser feita pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), salvo se o Índice Nacional de Custo de Construção (INCC) for menor.

Astreintes

Os recorrentes refutam a possibilidade de aplicação das astreinte no caso dos autos, alegando que somente são possíveis de serem aplicadas nas obrigações de fazer ou não fazer e de dar coisa certa distinta de dinheiro.

Em que pese tal argumento, o mesmo está equivocado, eis que o art.139, IV do NCPC, prevê a possibilidade do julgador arbitrar multa para assegurar o cumprimento da determinação judicial, na hipótese de obrigação de pagar.

Art. 139. O juiz dirigirá o processo conforme as disposições deste Código, incumbindo-lhe:

(...)

IV - determinar todas as medidas indutivas, coercitivas, mandamentais ou sub-rogatórias necessárias para assegurar o cumprimento de ordem judicial, inclusive nas ações que tenham por objeto prestação pecuniária;

Quanto a multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), até o limite de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) entendo que não está exacerbada, considerando os fatos e as condições econômicas das partes devendo, portanto, ser mantida.

Ademais, a aplicação das astreinte só incidirá em caso de descumprimento da ordem judicial.

Por derradeiro, quanto ao argumento de que a tutela deferida ocasionará injustificado prejuízo as agravantes e enriquecimento sem causa dos agravados, tal arguição não tem amparo eis que as recorrentes estão em mora as quais deram causa e os valores ora ajustados à título de lucros cessantes foram reduzidos, bem como só incidirá a multa em caso de descumprimento da ordem judicial.

Ante o exposto, conheço do recurso e dou-lhe parcial provimento para reformar a decisão atacada, para que incida correção monetária sobre o saldo devedor, pelo índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), salvo se o índice Nacional de Custo de Construção (INCC) for menor, e, que o percentual fixado a título de lucros cessantes seja reduzido para 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel, previsto no contrato de compra e venda. No mais, mantenho a decisão atacada.



---

É o voto.

Belém, 6 de outubro de 2016.

Desembargadora CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO  
Relatora