



ACÓRDÃO N.º _____

AGRAVO DE INSTRUMENTO – PROCESSO Nº 0008831-17.2016.8.14.0000

ÓRGÃO JULGADOR : 5ª CÂMARA CÍVEL
ISOLADA COMARCA: CAPITAL RELATORA: DESA. LUZIA NADJA GUIMARÃES
NASCIMENTO AGRAVANTE

ADVOGADO:

: KARIME GIGLIO

JOSÉ MILTON DE LIMA SAMPAIO NETO AGRAVADA: PROJETO IMOBILIÁRIO
SPE 46 LTDA AGRAVADA :

CONSTRUTORA VIVER S/A AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONGELAMENTO DO
SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. MERA REPOSIÇÃO DO PODER
AQUISITIVO DA MOEDA E EXISTÊNCIA DE OUTROS MEIOS PARA REALIZAÇÃO
DO REEQUILÍBRIO CONTRATUAL. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 (CENTO
E OITENTA) DIAS. VALIDADE.

1 – Inadmissível o congelamento do saldo devedor porque implica mera reposição do poder
aquisitivo da moeda e a jurisprudência vem adotado o pagamento de lucros cessantes de
alugueis como meio de reequilíbrio contratual entre as partes nestas circunstâncias de atraso
na entrega de imóvel adquirido na planta;

2 – É válida a cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias porque proporcional e
razoável, quando considerado o objeto do contrato firmado entre as partes;

3 – Agravo de Instrumento conhecido, mas improvido.

Vistos, etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 5ª Câmara
Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, conhecer do
Agravo de Instrumento, mas negar-lhe provimento, nos termos do Voto da digna Relatora.

Participaram do Julgamento os Excelentíssimos Desembargadores Luiz Gonzaga da Costa
Neto (Presidente), Luzia Nadja Guimarães Nascimento (Relatora) e Juiz Convocado José
Roberto Pinheiro Maia Bezerra Júnior (Presidente).

Representou o Parquet o Procurador de Justiça Jorge Mendonça Rocha.

Belém/PA, 27 de outubro de 2016.

Desa. Luzia Nadja Guimarães Nascimento
Relatora



RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de AGRADO DE INSTRUMENTO interposto por KARIME GIGLIO contra decisão proferida nos autos da Ação Declaratória de Nulidade de Cláusula Contratual c/c Pedido de Indenização que ajuizou em desfavor de PROJETO IMOBILIARIO SPE 46 LTDA e CONSTRUTORAVIVER S/A, ora agravadas, no concernente ao indeferimento do pedido de congelamento do saldo devedor, sem aplicação da correção monetária, e do pedido de nulidade liminar da cláusula 7.1.1 do contrato, que estabelece a tolerância de prorrogação de entrega por 180 (cento e oitenta) dias.

Alega a agravante que a entrega do imóvel e a aplicação de correção pelo índice Nacional de Custa da Construção – INCC deveriam ocorrer até dezembro de 2012, mas houve atraso na entrega do imóvel por mais de 03 (três) anos e não seria lícito repassar a agravante a responsabilidade pelos encargos decorrentes do atraso ocasionado exclusivamente pelas agravadas.

Diz que a parcela das chaves tem vencimento na data de entrega das chaves e como não ocorreu a entrega não seria lícita a aplicação de capitalização, correção monetária e juros anuais de 12% (doze por cento) em seu desfavor.

Afirma que o não pagamento da parcela das chaves não pode ser utilizada como justificativa para o atraso na entrega do imóvel, pois as agravadas teriam a consciência que o imóvel precisa ser entregue para obtenção do financiamento, consoante previsto na cláusula quarta do contrato firmado entre as partes.

Sustenta a necessidade de congelamento do saldo devedor sob a alegação de necessidade de resguardar a parte mais fraca na relação de consumo e que a atualização poderia lhe ocasionar prejuízos, pois encontra-se em outro momento econômico e desempregada, ficando impossibilitada de financiar o imóvel por culpa das agravadas no cumprimento do prazo acordado.

Defende ainda a abusividade da previsão de carência de 180 (cento e oitenta) dias estabelecida na cláusula 7.1.1 do contrato e invoca em seu favor o disposto no art. 39, incisos V e XII, e 51 do Código de Defesa do Consumidor, alegando a existência de prática abusiva, transcrevendo jurisprudência sobre a matéria.

Aduz que se encontram presentes os pressupostos necessários para atribuição de efeito suspensivo ao agrado de instrumento, na forma do art. 1.019, inciso I, do CPC.

Requer assim a concessão de efeito suspensivo ao presente agrado de instrumento face a presença do fumus boni juris e periculum in mora, na forma do art. 1.019, inciso I, do CPC, e ao final seja provido o recurso para reformular a decisão agravada.

Juntou os documentos de fls. 22/377.

Coube-me relatar o feito pro distribuição procedida em 26.07.2016 (fl. 378).

Em decisão monocrática de fls. 381/384 foi indeferido o pedido de efeito suspensivo e determinada a intimação da parte agravada para apresentar contrarrazões.

As contrarrazões foram apresentadas às fls. 396/423 com os documentos de fls. 424/469.

É o relatório com pedido de inclusão em pauta.

VOTO

Inobstante a parte agravada ter aduzido em suas contrarrazões a suposta existência de parcial perda de objeto do agrado de instrumento, sob o fundamento



de que após o protocolo do recurso a agravante teria desistido do pedido de congelamento do saldo devedor, mas verifico que não carrou aos autos cópia da referida petição de desistência para comprovar suas assertivas e não consta dos sistema de pesquisa do TJE/PA a homologação do pedido de desistência pelo Juízo a quo, razão pela qual, rejeito e preliminar de parcial prejudicialidade do agravo e verificando que satisfaz os demais pressupostos de admissibilidade recursal, conheço do agravo de instrumento.

A controvérsia recursal entre as partes diz respeito a 02 (dois) pontos:

- 1) O pedido de congelamento do saldo devedor dos agravados;
- 2) A declaração de nulidade da cláusula 7.1.1 do contrato firmado entre as partes, que estabelece o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para entrega do imóvel.

Analizando os autos, entendo que os fundamentos apresentados pela agravante não são hábeis a infirmar os motivos que levaram ao indeferimento do pedido de tutela antecipada, pois o entendimento proferido na decisão agravada encontra-se de acordo com o posicionamento jurisprudencial de nossos Tribunais sobre a matéria, consignando: 1) A inadmissibilidade de congelamento do saldo devedor porque implica mera reposição do poder aquisitivo da moeda e que a jurisprudência vem adotando outros meios de reequilíbrio contratual através do pagamento de lucros cessantes correspondentes aos aluguéis; 2) A validade da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias porque proporcional e razoável, eis que condizente com o objeto do contrato firmado entre as partes.

Neste sentido, para não ser repetitivo, adoto no presente julgamento integralmente os fundamentos consignados na decisão monocrática proferida por esta Relatora às fls. 381/384, in verbis:

Inobstante a existência de atraso na entrega do imóvel pelas agravantes, o posicionamento dominante na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que o congelamento do saldo devedor não é medida adequada para realização da recomposição do equilíbrio contratual nestas circunstâncias, pois implica em prejuízo desproporcional ao vendedor, tendo em vista que a atualização monetária corresponde a mera reposição do poder aquisitivo da moeda e não implica em ganho real.

Neste sentido, a jurisprudência vem adotando a substituição do índice econômico e a fixação do pagamento de aluguel, para ressarcir eventuais prejuízos decorrentes do atraso, conforme se verifica dos seguintes julgados:

'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.

(...)

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)

'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)

Ademais, em relação ao indeferimento do pedido de nulidade da cláusula 7.1.1 do contrato firmado entre as partes, que estabelece o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para entrega do imóvel, a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado do Pará é no sentido de inexistência de abusividade na previsão nesta espécie de contrato face suas peculiaridades, sendo válida a estipulação porque proporcional e razoável, conforme se verifica dos seguintes julgados:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATRASO DE ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MATERIAIS. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. QUANTUM FIXADO EM 0.5%. RAZOABILIDADE. JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. PAGAMENTO DEVIDO APÓS A CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR. MORA EX RE. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE ATRASO DE 180 (CENTO E OITENTA) CONSIDERADA VÁLIDA. REQUISITOS DA TUTELA DE URGÊNCIA COMPROVADOS. VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES. REVERSIBILIDADE DO PROVIMENTO JURISDICIONAL. FUNDADO RECEIO DE DANO DE DIFÍCIL REPARAÇÃO. RECURSO CONHECIDO. PROVIMENTO NEGADO, À UNANIMIDADE.

(2016.02897765-02, 162.334, Rel. RICARDO FERREIRA NUNES, Órgão Julgador 4ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2016-07-18, Publicado em 2016-07-21)

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DE 365 DIAS. REDUÇÃO AO LIMITE DE 180 DIAS. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR A PARTIR DA MORA NA ENTREGA. DANOS EMERGENTES DEVIDOS EM RAZÃO DO PAGAMENTO DE ALUGUÉIS. EXCLUSÃO DOS LUCROS CESSANTES. INVERSÃO DE CLÁUSULA MORATÓRIA. OCORRÊNCIA DE DANO MORAL PELO ATRASO EXCESSIVO DE 2 ANOS NA ENTREGA DO IMÓVEL. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Atualmente todos os contratos, indistintamente, preveem cláusula de prorrogação da data de entrega, que, em regra, é de até 180 (cento e oitenta) dias, prazo este entendido como razoável pela jurisprudência deste Egrégio Tribunal. A apelante, no entanto, estabeleceu cláusula de prorrogação de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, ou seja, o dobro do prazo praticado no mercado, motivo pelo qual caracteriza-se como abusiva e deve ser reduzida ao limite de 180 (cento e



oitenta) dias. 2. Nesses termos, e em observância aos princípios consumeristas, entendo que a correção monetária do saldo devedor somente era cabível dentro do limite do prazo de entrega do imóvel, o qual, acrescido dos 180 (cento e oitenta) dias de prorrogação, teve como termo final o mês de janeiro do ano de 2012, a partir do qual há o congelamento do saldo devedor.

(...)

7. Recurso CONHECIDO e PARCIALMENTE PROVIDO.

(2015.04389215-20, 153.612, Rel. JOSE MARIA TEIXEIRA DO ROSARIO, Órgão Julgador 4ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2015-11-09, Publicado em 2015-11-19)

Ante o exposto, conheço do agravo de instrumento, mas nego-lhe provimento, mantendo a decisão agravada em sua integralidade, nos termos da fundamentação.

É como Voto.

Belém/PA, 27 de outubro de 2016.

DESA. LUZIA NADJA GUIMARÃES NASCIMENTO
Relatora