



ACÓRDÃO N.º

SECRETARIA DA 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

COMARCA DE BELÉM/PA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0013734-32.2015.814.0000

AGRAVANTE: FABIOLA CLAUDIA DA SILVA BEMERGUY

AGRAVADO: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 179/181

RELATORA: DESª. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. . PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. AÇÃO ORDINÁRIA COM PEDIDO DE CONGELAMENTO DA CORREÇÃO DAS PARCELAS. LEGALIDADE DA CORREÇÃO APLICAÇÃO DO INCC ATÉ A DATA LIMITE CONTRATADA PARA A ENTREGA DA OBRA. SUBSTITUIÇÃO PELO IGPM NOS TERMO CONTRATADOS

1. É lícita a cláusula contratual que prevê a correção monetária, pois a atualização do valor da moeda não implica em ocorrência de onerosidade excessiva tampouco em acréscimo, tendo como fim atualizar o valor da obrigação.

2. A correção monetária deve ser mantida com base no INCC (Índice de Custo da Construção Civil), que acompanha as variações do custo da matéria-prima e a sua utilização é admitida no período antecedente a entrega do imóvel5-

3.RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO, Á UNÂNIMIDADE.

## ACÓRDÃO

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 3ª Câmara Cível Isolada, por unanimidade de votos, em conhecer do recurso e negar provimento, tudo nos termos relatados pela Desembargadora Relatora.

Turma Julgadora: Desª. Maria Filomena de Almeida Buarque (Relatora), Desª. Edinéa Oliveira Tavares e a Juíza Convocada. Ezilda Pastana Mutran.

Plenário da 3ª Câmara Cível Isolada, 15 de outubro de 2015.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

Desembargadora Relatora

SECRETARIA DA 3ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

COMARCA DE BELÉM/PA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0013734-32.2015.814.0000

AGRAVANTE: FABIOLA CLAUDIA DA SILVA BEMERGUY

AGRAVADO: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 179/181

RELATORA: DESª. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE



## RELATÓRIO

A EXMA. DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE (RELATORA):

Trata-se de AGRADO INTERNO, interposto por FABIOLA CLAUDIA DA SILVA BEMERGUY contra a decisão monocrática de fls. 179/181 de lavra desta relatora que DEU PROVIMENTO ao recurso de agravo de instrumento para reformar a decisão interlocutória somente no capítulo em que defere o congelamento da correção monetária do saldo devedor do contrato celebrado com URBANA ENG. LTDA.

A Monocrática impugnada foi lavrada sob a seguinte ementa:

EMENTA: AGRADO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. AÇÃO ORDINÁRIA COM PEDIDO DE CONGELAMENTO DA CORREÇÃO DAS PARCELAS. LEGALIDADE DA CORREÇÃO APLICAÇÃO DO INCC ATÉ A DATA LIMITE CONTRATADA PARA A ENTREGA DA OBRA. SUBSTITUIÇÃO PELO IGPM NOS TERMO CONTRATADOS - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

- É lícita a cláusula contratual que prevê a correção monetária, pois a atualização do valor da moeda não implica em ocorrência de onerosidade excessiva tampouco em acréscimo, tendo como fim atualizar o valor da obrigação.

- A correção monetária deve ser mantida com base no INCC (Índice de Custo da Construção Civil), que acompanha as variações do custo da matéria-prima e a sua utilização é admitida no período antecedente a entrega do imóvel.

- Reconhecida a legalidade da correção monetária do saldo devedor do imóvel pelo INCC (Índice Nacional da Construção Civil), até a obtenção do habite-se (término da construção), quando deve ser substituído pelo IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado).

- Recurso a que se dá provimento..

Em suas razões (fls. 185/192), a agravante FABIOLA CLAUDIA DA SILVA BEMERGUY sustenta, em síntese, a necessidade de reforma da monocrática objurgada, pois a manutenção da correção monetária do saldo devedor importará em enriquecimento ilícito da construtora, na medida em que esta deu causa ao atraso na entrega da unidade imobiliária adquirida.

Aduz que a manutenção do entendimento exarado na monocrática vai de encontro aos princípios do microssistema consumerista, sobretudo o da vulnerabilidade do consumidor.

## VOTO

A EXMA. DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE (RELATORA):

Preenchidos os requisitos de admissibilidade conheço do presente recurso.

Prima facie, constata-se que não merece prosperar a pretensão do agravante, na medida em que monocrática objurgada adota entendimento Jurisprudencial consolidado no Superior Tribunal de Justiça.



A manutenção da correção monetária do saldo devedor não viola as disposições do microsistema consumerista, na medida em que a correção monetária manter o seu poder aquisitivo da moeda.

Com efeito, a correção monetária tem como fim atualizar o valor da obrigação, já tendo o C.STJ pacificado este tema por meio de sua Corte Especial:

"A correção monetária nada mais é do que um mecanismo de manutenção do poder aquisitivo da moeda, não devendo representar, conseqüentemente, por si só, nem um plus nem um minus em sua substância. Corrigir o valor nominal da obrigação representa, portanto, manter, no tempo, o seu poder de compra original, alterado pelas oscilações inflacionárias positivas e negativas ocorridas no período. Atualizar a obrigação levando em conta apenas oscilações positivas importaria distorcer a realidade econômica produzindo um resultado que não representa a simples manutenção do primitivo poder aquisitivo, mas um indevido acréscimo no valor real" (Corte Especial, REsp 1.265.580/RS, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, DJe 18.4.2012).

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 RECURSO ESPECIAL 2014/0044528-1, Ministra NANCY ANDRIGHI (1118), DJe 17/06/2014).

Assim resta assentada a legalidade da correção monetária do saldo devedor do imóvel pelo INCC (Índice Nacional da Construção Civil), até a obtenção do habite-se (término da construção), quando então deve ser substituído pelo IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado).

Nesse sentindo, eis jurisprudência desta Egrégia Corte:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO ANTECIPAÇÃO DE TUTELA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA ATRASO SUBSTANCIAL NA ENTREGA AÇÃO ORDINÁRIA COM PEDIDO DE CONGELAMENTO DA CORREÇÃO DAS PARCELAS LEGALIDADE DA CORREÇÃO APLICAÇÃO DO INCC ATÉ A DATA LIMITE CONTRATADA PARA A ENTREGA DA OBRA SUBSTITUIÇÃO PELO IGPM NOS TERMO CONTARTADOS - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO UNANIMIDADE. (TJPA, 4ª Câmara Cível Isolada, Agravo de Instrumento, Processo nº 201230153102, Acórdão nº112466, Relatora: Des. Luzia Nadja Guimarães Nascimento, Publicação em 27/09/2012)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA ANTECIPADA. VEROSSIMILHANÇA DA ALEGAÇÃO E PROVA INEQUÍVOCA VERIFICADA. INSCRIÇÃO DO AUTOR NOS CADASTROS RESTRITIVOS DE CRÉDITO. IMPOSSIBILIDADE. LÍCITA CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVÊ CORREÇÃO MONETÁRIA. MORA DA CONSTRUTORA INICIADA APÓS O EUXARIMENTO DOS DIAS DE TOLERÂNCIA PREVISTO NO CONTRATO. INDISPENSABILIDADE DAS PARCELAS VENCIDAS E VINCENDAS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

I. A previsão de forma incondicionada de prorrogação do prazo para entrega da unidade, prevista na cláusula 3.2, configura clara abusividade, pois ameniza a responsabilidade da agravante por descumprimento no prazo da entrega da obra inicialmente estipulado (janeiro/2012), prorrogando por muito tempo a entrega, que primeiro foi por 180 dias e a previsão de novas prorrogações para execução de serviços extraordinários, acessórios e complementares, o que coloca o agravado em total desvantagem, incompatível com a boa-fé ou a equidade, em patente afronta ao art.51, incisos I, IV, IX, XV do Código de Defesa do Consumidor.

II.É lícita a cláusula contratual que prevê a correção monetária, pois a atualização do valor da moeda não implica em ocorrência de onerosidade excessiva tampouco em acréscimo, tendo como fim atualizar o valor da obrigação. A correção monetária deve ser mantida com base no INCC (Índice de Custo da Construção Civil), que acompanha as variações do custo da matéria-prima e a sua utilização é admitida no período antecedente a entrega do imóvel.

III. Reconhecida a legalidade da correção monetária do saldo devedor do imóvel pelo INCC (Índice Nacional da Construção Civil), até a obtenção do habite-se (término da construção), quando deve ser substituído pelo IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), bem como a mora da construtora iniciada após o decurso dos 180 dias previstos na clausula 3.2 da promessa de compra e venda, qual seja, julho/2012.

3. É reconhecida a exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, uma vez que o pagamento destas parcelas é uma medida de direito que se impõe, já que a inexigibilidade dessas parcelas acarretará prejuízos à construtora agravante, que necessita do pagamento das parcelas avençadas para dar seguimento à obra, não sendo razoável dispensar o pagamento dessas.

4. Face a hipossuficiência do agravado em relação a empresa agravante, mantém-



se a obrigação de a ré se abster de inscrever o autor nos cadastros restritivos de crédito e protesto, e caso tenha inscrito proceda ao cancelamento definitivo da inscrição, no prazo de 72 (setenta e dias) horas, sob pena de multa diária de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

5. Recurso Conhecido e Parcialmente Provido.

(TJPA, 3ª Câmara Cível Isolada, Agravo de Instrumento, Processo nº 201330092490, Acórdão nº121516, Relator: Des. José Maria Teixeira do Rosário, Publicação em 01/07/2013)

Por todo o exposto, CONHEÇO do presente recurso, porém NEGO-LHE PROVIMENTO para manter a decisão guerreada.

É o voto.

À Secretaria para as providências

Belém, 15 de outubro de 2015.

**MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE**  
Desembargadora Relatora