



1º TURMA DE DIREITO PRIVADO
JUÍZO DE ORIGEM: 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BELÉM
PROCESSO DE PRIMEIRO GRAU: 0059875-50.2013.814.0301
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2014.3.011272-6
AGRAVANTE: META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTRO
ADVOGADO: DANIEL PANTOJA RAMALHO OAB/PA 13730 E OUTROS
AGRAVADO: MARIA THEODORA PAIVA DE BARROS E OUTRO
ADVOGADO: MILSON ABRONHERO DE BARROS OAB/PA 20463
RELATORA: DESEMBARGADORA MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. DECISÃO QUE DEFERIU O CONGELAMENTO DA CORREÇÃO MONETÁRIA. SALDO DEVEDOR. PREJUÍZO PRESUMIDO DA PARTE AGRAVANTE. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. UNÂNIME.

ACORDÃO

Vistos etc.

Acordaram os Excelentíssimos Desembargadores e Juízes convocados componentes da 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, a unanimidade, conhecer e dar provimento ao recurso de Agravo de Instrumento, nos termos do voto da Desembargadora Relatora. Julgamento presidido pela Exma Sra. Desembargadora GLEIDE PEREIRA DE MOURA.

Belém(PA), 29 de Maio de 2017.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO
Relatora

1º TURMA DE DIREITO PRIVADO
JUÍZO DE ORIGEM: 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BELÉM
PROCESSO DE PRIMEIRO GRAU: 0059875-50.2013.814.0301
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2014.3.011272-6
AGRAVANTE: META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTRO
ADVOGADO: DANIEL PANTOJA RAMALHO OAB/PA 13730 E OUTROS
AGRAVADO: MARIA THEODORA PAIVA DE BARROS E OUTRO
ADVOGADO: MILSON ABRONHERO DE BARROS OAB/PA 20463
RELATORA: DESEMBARGADORA MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

RELATÓRIO



Trata-se de recurso de Agravo de Instrumento interposto por META EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTRO, em face da decisão proferida pelo Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Belém, nos autos de Ação De INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS, em trâmite sob o nº 0059875-50.2013.814.0301, proposta pelos agravados MARIA THEODORA PAIVA DE BARROS E OUTRO em detrimento dos agravantes.

A decisão agravada determinou o congelamento das atualizações monetárias a partir de junho de 2013, haja vista que esta era a data final prevista para a entrega do imóvel, considerando a prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias indicada na avença, sob pena de multa diária no importe de R\$ 500,00 (quinhentos reais).

Irresignados, os agravantes interpuseram o presente recurso, aduzindo o não cabimento do congelamento do saldo devedor, pois a correção monetária é mera técnica de reposição do valor da moeda corroído pela inflação e não pode ser enfrentada como acréscimo patrimonial, conforme jurisprudência deste Egrégio Tribunal.

Alegam a ausência dos requisitos elencados no art. 273 do CPC/73, porquanto não restou comprovada a verossimilhança das alegações e o dano irreparável ou de difícil reparação, asseverando a presença do fumus boni iuris e do periculum in mora a seu favor.

Em face do exposto, requereram a concessão do efeito suspensivo e que, ao final, seja julgado procedente o recurso reformando integralmente a r. decisão interlocutória.

Juntaram documentos de fls. 09/221.

Em decisão interlocutória de fls. 226/226-verso indeferi o efeito suspensivo pleiteado por não vislumbrar, a princípio, os requisitos autorizadores. Na mesma ocasião, solicitei informações ao juízo a quo e intimação da parte agravada para, querendo, apresentar contrarrazões.

À fl. 230, o juízo a quo prestou as informações solicitadas.

Os agravados ofereceram contrarrazões (fls.231/233).

Houve substabelecimento do causídico dos agravados (fl. 234).

À fl. 235, houve despacho para intimar as partes a comparecerem na semana de conciliação.

Em razão da ausência das partes agravantes restou-se infrutífera a tentativa de conciliação (fl. 236).

Autos conclusos.

É o relatório.

VOTO

Conheço do Agravo de Instrumento, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade recursal.

Consoante o art. 14 da Lei nº 13.105/2015 – CPC/2015 – a norma processual não retroagirá e será aplicável imediatamente aos processos em curso, respeitados os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada. Por consectário, inaplicáveis as regras do CPC de 2015 a este recurso.

Por oportuno, ressalto trecho final da decisão agravada:

(...) Sendo assim, DEFIRO A TUTELA ANTECIPADA PARCIALMENTE, nos termos do art. 273 do CPC, determinando o congelamento das atualizações monetárias, não a contar de dezembro/12, mas a contar de junho/2013, haja vista que era data final prevista para a entrega do imóvel, considerando a prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias indicada na avença, ou seja, o congelamento das parcelas vincendas, devem ser inalterados a contar de junho/2013, até a efetiva entrega do bem. (...)



O ponto central da controvérsia diz respeito a reforma da decisão no que tange ao congelamento do saldo devedor.

Pois bem.

No que se refere à determinação de congelamento imediato do saldo devedor, entendo que deve ser revista a decisão agravada.

Explico.

O C. STJ, em hipótese como a destes autos, decidiu pelo restabelecimento da correção monetária do saldo devedor, sob a justificativa de que essa correção constitui mera reposição do valor real da moeda, devendo ser integralmente aplicada, sob pena de enriquecimento sem causa de uma das partes.

Nesta senda, peço vênha à Exma. Min. Nancy Andrighi para transcrever excerto do Voto prolatado no julgamento do REsp nº 1.454.139-RJ:

(...) 10. Com efeito, a correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação.

Cuida-se, aliás, de fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor.

11. Não é por outro motivo que o art. 1º da Lei nº 4.864/65 autoriza os contratos que tiverem por objeto a venda ou a construção de habitações com pagamento a prazo a prever a correção monetária da dívida, com o consequente reajustamento das prestações mensais de amortização.

12. No mesmo sentido, o art. 46 da Lei nº 10.931/04, que admite, nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, a estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança.

13. Nesse contexto, salvo melhor juízo, o fato de o vendedor encontrar-se em mora no cumprimento da sua obrigação – no caso a entrega do imóvel – não justifica a suspensão da cláusula de correção monetária do saldo devedor, na medida em que inexistente equivalência econômica entre as duas obrigações/direitos.

14. Em outras palavras, o prejuízo decorrente do atraso na conclusão da obra não guarda correspondência como o valor da correção monetária do saldo devedor para o período de inadimplência.

15. Há, pois, clara violação do comando do art. 944 do CC/02, segundo o qual a indenização deve ser calculada com base na extensão do dano. Da mesma forma, ofende-se o art. 395 do CC/02, que imputa ao contratante inadimplente a responsabilidade pelos prejuízos a que sua mora der causa.

16. Não se ignora tampouco se afasta o direito do comprador de ser ressarcido dos prejuízos decorrentes da mora do vendedor na entrega das chaves. Todavia, em consonância com os mencionados dispositivos legais, essa compensação deve corresponder ao efetivo dano suportado, inclusive de sorte a manter o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

17. Assim é que, em situações como a dos autos, a parte prejudicada pode requerer, por exemplo, indenização correspondente ao aluguel pago (ou que seria recebido) durante o período de atraso na entrega do imóvel – o que, aliás, foi requerido nos autos principais – ou até mesmo a suspensão do pagamento do saldo devedor até que haja a purgação da mora; enfim pretensões que possuam efetiva equivalência econômica com a inadimplência do outro contratante.

18. Note-se, por oportuno, que a imposição de indenizações desprovidas de equivalência econômica induz desequilíbrio do próprio contrato e o consequente enriquecimento sem causa de uma das partes. Embora não se possa determinar de antemão qual dos contratantes será prejudicado – o que dependerá das



circunstâncias presentes em cada caso (duração da mora, valor do saldo devedor, índice de correção monetária etc.) – fato é que o equilíbrio econômico-financeiro do contrato será afetado, beneficiando-se uma das partes em detrimento da outra.

19. Dessa forma, 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. (...)

(Grifo nosso)

Neste diapasão, diante do reconhecimento de que a correção monetária do saldo devedor é apenas um mero fator de atualização da moeda, bem ainda, que seu afastamento altera o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, a reforma da decisão agravada neste ponto é medida que se impõe.

Assim, com a finalidade de trazer um balizamento às decisões judiciais, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça entendeu que a solução adequada ao reequilíbrio da relação contratual deve ser a substituição do INCC 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.

Ou seja, a proibição para que as empresas do ramo da construção civil deixem de aplicar a correção monetária ao valor devido pelos promissários adquirentes nos casos de postergação da data de entrega do bem imóvel estabelece uma verdadeira distorção econômica e jurídica nas relações estabelecidas, pois deixa de considerar a circunstância de que o promissário comprador é também beneficiário da aplicação do instituto, vez que terá seu imóvel valorizado, de maneira que, o não pagamento da contrapartida (saldo devido corrigido) implica em enriquecimento ilícito do mesmo, este sim, instituto não permitido no âmbito do direito privado.

Neste contexto, avalia a doutrina, dentro da própria lógica do sistema legal, que além da possibilidade de liquidação da dívida de forma antecipada pelo promissário ou de seu pagamento fracionado, a correção monetária é também benéfica a ele, leia-se:

Como uma espécie de contraprestação pelo fato de se autorizar a correção monetária das prestações, oferece-se, de um lado, ao devedor a ensancha de liquidar antecipadamente a dívida ou efetuar soluções parciais e, de outro lado, restringe-se a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente ao caso de se estender a mora ao prazo de três meses do vencimento de qualquer obrigação contratual ou de três prestações mensais, assegurado ao devedor o direito de purga-la ou emendá-la dentro do lapso de noventa dias, a contar da data do vencimento da obrigação não cumprida, ou da primeira prestação em atraso, se se tratar desta hipótese. (...)

(...) A correção monetária, que em princípio beneficia o alienante, poderá eventualmente favorecer o adquirente. Tal é o caso da resolução do contrato por culpa do primeiro, em que a indenização ao comprador se fará com a correção monetária até o efetivo pagamento, segundo os mesmos índices estipulados contratualmente. Pereira, Caio Mário da Silva. Condomínio e Incorporações: 11ª ed. rev., atualizada e ampliada segundo a legislação vigente – Rio de Janeiro: Forense, 2014. Pág. 344-345.

Finalmente, o entendimento que deve ser levado em consideração quando se analisa a possibilidade da aplicação do instituto da correção monetária – como visto, instrumento legalmente estabelecido para recompor o valor da moeda no tempo – prescinde do equacionamento de fatores que suplantam, como visto, a



ordem jurídica, resvalando na ordem econômica.

Portanto, não é por acaso que o Poder Judiciário tem sido, neste aspecto, baliza para restabelecer as relações em flagrante desequilíbrio no setor imobiliário. De tal sorte que o que se pretende é a estabilização das relações existentes no sistema financeiro, sendo o setor imobiliário uma das suas áreas, através das obrigações assumidas pelos promissários compradores quando da assinatura dos contratos de venda e compra, que, por um lado, possuem mecanismos para fazer valer seus direitos à luz das garantias estabelecidas em lei, sem, contudo, relativizar o instituto da correção monetária. Este último, ressalte-se, regulamentado em lei para recompor o valor da moeda nacional corrente no decorrer das inúmeras variações políticas e instabilidades inflacionárias diretas e indiretas no ambiente econômico do país.

Ante o exposto, CONHEÇO DO RECURSO E DOU-LHE PROVIMENTO, para restabelecer a correção monetária do saldo devedor pelo IPCA, uma vez que o juízo a quo congelou o saldo devedor após o curso do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, até a data efetiva da entrega das chaves, salvo se o INCC for menor, nos termos das fundamentações acima explanadas. É como voto.

Belém (PA), 29 de Maio de 2017.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO
Relatora