



ACÓRDÃO Nº
SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO
1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
COMARCA DE BELÉM/PA.
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº. 0000581-92.2016.8.14.0000
AGRAVANTE: RODRIGO CESAR BARRA RIBEIRO e FABIOLA HERMES FIGUEIREDO RIBEIRO
AGRAVADO: CYRELA EXTREMA EMPREENDIMENTOS LTDA.RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS C/C PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA ALÉM DO PRAZO DE PRORROGAÇÃO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS PREVISTO EM CONTRATO. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. LEGITIMIDADE. PRECEDENTES DO STJ.

Congelamento do saldo devedor. O Superior Tribunal de Justiça em casos dessa natureza reconhece a impossibilidade de ser congelado o saldo devedor, não sendo possível congelar a correção monetária do saldo devedor mesmo durante o período de mora do construtor. Isso porque, sendo mero instrumento de manutenção do valor real de determinada soma, a correção monetária nada acresce em substância ao saldo devedor, de modo que sua exclusão implicaria enriquecimento sem causa do devedor.

Contudo, no período de mora do construtor, já constado o prazo de tolerância previsto na avença, é mister substituir o Índice Nacional de Custo de Construção (índice da construção civil (INCC) por indexador que reflita a inflação da economia nacional como um todo. O contrário seria premiar o fornecedor por sua própria torpeza, quando se sabe que o índice da construção civil tem sido notoriamente superior, não sendo justo que o consumidor seja onerado com a diferença, que constituiria desvantagem excessiva decorrente da mora do empreendedor.

É razoável, desse modo, determinar que, no período de mora do incorporador, substitua-se tanto o índice da construção civil quanto o IGP-M (índice notoriamente atrelado à correção de aluguéis e outros preços imobiliários), pelo IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE e que reflete a variação do custo de vida de famílias com renda mensal entre 01 a 40 salários mínimos, salvo se o INCC for menor. Assim, essa substituição se dará com o transcurso da data limite estipulada no contrato para a entrega da obra, incluindo-se, a priori, eventual prazo de tolerância previsto no instrumento.

À unanimidade nos termos do voto do desembargador relator NEGO PROVIMENTO AO RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO, nos termos da fundamentação exposta, para manter hígida a decisão de Primeiro Grau, que não acolheu o pedido de congelamento do saldo devedor.



ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, à unanimidade, em conhecer do recurso, mas negar-lhe provimento, nos termos do voto do Desembargador Relator.

1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, 18 de setembro de 2017. Exmo. Sr. Des. Leonardo de Noronha Tavares, Exmo. Sr. Des. Constantino Augusto Guerreiro, Exma. Sra. Desa. Gleide Pereira de Moura, Exma. Sra. Desa. Maria do Céu Maciel Coutinho, Juiz Convocado Dr. José Roberto Pinheiro Bezerra Junior. Sessão presidida pela Exma. Sra. Desa. Gleide Pereira de Moura.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES
RELATOR

RELATÓRIO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES: (RELATOR):

RODRIGO CESAR BARRA RIBEIRO e FABIOLA HERMES FIGUEIREDO RIBEIRO interpuseram o presente AGRADO DE INSTRUMENTO com pedindo de Liminar, concedendo Antecipação de Tutela, contra decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível e Empresarial da Comarca da Capital nos autos da Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais c/c pedido de antecipação de tutela movida em desfavor da construtora CYRELA EXTREMA EMPREENDIMENTOS LTDA.

O inconformismo da parte agravante, refere-se ao fato da Magistrada a quo, em audiência haver negado o pedido de congelamento do saldo devedor (cópia do Termo às fls. 00026/00027).



Em suas razões recursais, narram os agravantes RODRIGO CESAR BARRA RIBEIRO e FABIOLA HERMES FIGUEIREDO RIBEIRO que adquiriu com muito esforço o imóvel em questão, tendo adimplido com todos os compromissos assumidos em contrato, embora a parte requerida não tenha cumprido suas obrigações, já que as obras se encontram em atraso, pois a entrega seria em 3/3/2015, e agora sem previsão de entrega, razão pela qual se encontram impossibilitados de realizar o financiamento da parcela restante, que deverá ser feita no momento da entrega da obra, nos termos do contrato.

Sustentaram que a Magistrada laborou em equívoco, pois, a decisão interlocutória a quo diverge da jurisprudência emanada dos Tribunais Pátrios.

Ao final fez um único pedido. A reforma da decisão singular, ou seja, deferindo o congelamento do valor atualizado até 30/3/2015.

No mérito pugnou pelo provimento do recurso.

Acostou documentos.

Regularmente distribuído, coube-me a relatoria (fl. 000237).

Em exame de cognição sumária, DEFERI a antecipação de tutela recursal (fl. 240), para que fosse congelado o saldo devedor a partir da data em que deveria ter sido entregue o imóvel, ou seja, 3/3/2015.

À fl. 000242/000247, a parte agravada ofereceu contrarrazões ao agravo de instrumento, onde em síntese requereu o desprovimento do agravo de instrumento. Em ato contínuo as Empresas Demandada, interpuseram agravo interno (fls.000248/000254), pugnando pela reconsideração e/ou reforma decisão interlocutória de minha lavra, declarando indevido o congelamento do saldo devedor.

À fl. 258, a agravada atravessou petição comunicando que o habite-se da obra foi expedido. E assim sendo, diante do ocorrido, entende que ocorreu a perda de objeto do recurso, e conseqüentemente da referida tutela. Em seguida às fls. 262/268, colacionou as contrarrazões ao agravo interno onde em síntese requereu o seu desprovimento.

Manifestou-se ainda, sobre a comunicação da expedição do habite-se, pontuando (fls.272/273), que o documento apenas permite que o imóvel seja ocupado, nada tem a ver com o congelamento do saldo devedor. Requereu o prosseguimento do feito.

Nesse contexto, verifico que o processo está pronto para julgamento do agravo de instrumento, fica, portanto, prejudicado o exame, do agravo interno manejado pelas empresas agravantes.

Dito isto, com enfoque direcionado preponderantemente a celeridade processual e para a eficácia da prestação jurisdicional, inclua-se o feito em pauta de julgamento. O feito foi incluído em pauta de julgamento.

É o relatório.



EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS C/C PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA ALÉM DO PRAZO DE PRÓRROGAÇÃO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS PREVISTO EM CONTRATO. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. LEGITIMIDADE. PRECEDENTES DO STJ.

Congelamento do saldo devedor. O Superior Tribunal de Justiça em casos dessa natureza reconhece a impossibilidade de ser congelado o saldo devedor, não sendo possível congelar a correção monetária do saldo devedor mesmo durante o período de mora do construtor. Isso porque, sendo mero instrumento de manutenção do valor real de determinada soma, a correção monetária nada acresce em substância ao saldo devedor, de modo que sua exclusão implicaria enriquecimento sem causa do devedor.

Contudo, no período de mora do construtor, já constado o prazo de tolerância previsto na avença, é mister substituir o Índice Nacional de Custo de Construção (índice da construção civil (INCC) por indexador que reflita a inflação da economia nacional como um todo. O contrário seria premiar o fornecedor por sua própria torpeza, quando se sabe que o índice da construção civil tem sido notoriamente superior, não sendo justo que o consumidor seja onerado com a diferença, que constituiria desvantagem excessiva decorrente da mora do empreendedor.

É razoável, desse modo, determinar que, no período de mora do incorporador, substitua-se tanto o índice da construção civil quanto o IGP-M (índice notoriamente atrelado à correção de aluguéis e outros preços imobiliários), pelo IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE e que reflete a variação do custo de vida de famílias com renda mensal entre 01 a 40 salários mínimos, salvo se o INCC for menor. Assim, essa substituição se dará com o transcurso da data limite estipulada no contrato para a entrega da obra, incluindo-se, a priori, eventual prazo de tolerância previsto no instrumento.

À unanimidade nos termos do voto do desembargador relator NEGO PROVIMENTO AO RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO, nos termos da fundamentação exposta, para manter hígida a decisão de Primeiro Grau, que não acolheu o pedido de congelamento do saldo devedor.

VOTO



O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES.
(RELATOR):

Conheço do recurso de agravo de instrumento, uma vez que presentes que se fazem os requisitos de admissibilidade.

Conforme relatado linhas acima, o presente recurso tem por finalidade a reforma da decisão interlocutória (cópia do termo de audiência às fls. 00026/00027), proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível e Empresarial da Comarca da Capital nos autos da Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais c/c pedido de antecipação de tutela movida por RODRIGO CESAR BARRA RIBEIRO e FABIOLA HERMES FIGUEIREDO RIBEIRO.

Cabe neste momento em exame de cognição exauriente, que é típica dos procedimentos que objetivam o desfecho definitivo do conflito trazido ao juiz, no qual, se busca a solução do litígio visando atender os anseios do cidadão, passo a resolver a controvérsia trazida ao crivo do Poder Judiciário.

Compulsando o caderno processual, apuro ser inegável, que as partes envolvidas no litígio celebraram contrato de promessa de compra e venda, e que o prazo estipulado no aludido contrato para a entrega da obra não foi obedecido, posto que contratualmente previsto para 3 marços de 2015.

Vejamos a questão posta pela parte.

Congelamento do saldo devedor. Considerando os fatos articulados, num primeiro momento, em exame de cognição sumária, DEFERI a antecipação de tutela recursal (fl. 240), para que fosse congelado o saldo devedor a partir da data em que deveria ter sido entregue o imóvel, ou seja, 3/3/2015.

Contudo, revendo o meu posicionamento, verifiquei que o Colendo Superior Tribunal de Justiça-STJ, em casos dessa natureza, reconhece a impossibilidade de ser congelado o saldo devedor, não sendo possível congelar a correção monetária do saldo devedor mesmo durante o período de mora do construtor.

Dito isto, passo o exame de cognição exauriente que é típica dos procedimentos que objetivam o desfecho definitivo do conflito trazido ao juiz, no qual, após permitir que a parte recorrida se manifeste com argumentos e produção de todas as provas necessárias para a solução do litígio, busca atender os anseios do cidadão, com a prestação jurisdicional plena, solucionando a controvérsia trazida ao crivo do Poder Judiciário, com base num denominado juízo de certeza.

Com efeito, de acordo com a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, realmente, não é possível congelar a correção monetária do saldo devedor mesmo durante o período de mora do construtor. Isso porque, sendo mero instrumento de manutenção do valor real de determinada soma, a correção monetária nada acresce em substância ao saldo devedor, de modo que sua exclusão implicaria enriquecimento sem causa do devedor.

Contudo, no período de mora do construtor, já constado o prazo de tolerância previsto na avença, é mister substituir o Índice Nacional de Custo de Construção (índice da construção civil (INCC) por indexador que reflita a inflação da economia nacional como um todo. O contrário seria premiar o fornecedor por sua própria torpeza, quando se sabe que o índice da construção civil tem sido notoriamente superior, não sendo justo que o consumidor seja onerado com a diferença, que constituiria desvantagem



excessiva decorrente da mora do empreendedor.

É razoável, desse modo, determinar que, no período de mora do incorporador, substitua-se tanto o índice da construção civil quanto o IGP-M (índice notoriamente atrelado à correção de aluguéis e outros preços imobiliários), pelo IPCA, indexador oficial calculado pelo IBGE e que reflete a variação do custo de vida de famílias com renda mensal entre 01 a 40 salários mínimos, salvo se o INCC for menor. Assim, essa substituição se dará com o transcurso da data limite estipulada no contrato para a entrega da obra, incluindo-se, a priori, eventual prazo de tolerância previsto no instrumento.

Nesse sentido, colaciona-se os seguintes julgados:

CIVIL. CONTRATOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MORA NA
RECURSO ESPECIAL Nº 1.579.663 - RN (2016/0017711-4)
RELATOR: MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

(...)

DECIDO.

Por fim, o recurso merece prosperar em relação à alegação de não é possível o congelamento do saldo devedor até a efetiva entrega do bem.

O entendimento desta Corte Superior está consolidado no sentido de que "a correção monetária constitui mera reposição do valor real da moeda, devendo ser integralmente aplicada, sob pena de enriquecimento sem causa de uma das partes" (REsp n. 1.391.770, Primeira Turma, Rel. Min. Benedito Gonçalves, DJe de 9/4/2014. No

mesmo sentido: REsp n. 1.202.514/RS, Terceira Turma, Rel. Nancy Andrighi, DJe de 30/6/2011; e AgRg no REsp n. 780.581/GO, Quarta Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe de 19/10/2010).

Nesse contexto, 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.

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.

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 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.

Registre-se, por oportuno, que esta Corte Superior já se manifestou em hipótese fática idêntica, conforme infere-se do seguinte precedente:

"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.

(...)

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, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/06/2014, DJe 17/06/2014).

Inconteste, portanto, que o acórdão recorrido foi prolatado em dissonância com a jurisprudência deste Tribunal Superior, carecendo de reforma.

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso especial, para autorizar a correção monetária do saldo devedor.

Publique-se.

Intime-se.

Brasília, 11 de fevereiro de 2016.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Relator

(Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, 18/02/2016)

Pois bem!

Como orienta a Corte Superior de Justiça, em relação à insubsistência do congelamento do saldo devedor ou de quaisquer outros índices que não seja o INCC, anoto que, 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.



Nesse contexto, 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 já que 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.

Assim, entendo não ser necessário o congelamento do saldo devedor, devendo apenas ocorrer a substituição do indexador do saldo devedor, passando 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) para o 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, a priori, eventual prazo de tolerância previsto no instrumento.

Forte em tais argumentos revogando a decisão interlocutória de minha lavra, proferida quando do exame de cognição sumária às fls. 239/240, na qual deferi a tutela antecipatória postulada, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO**, nos termos da fundamentação exposta, para manter hígida a decisão de Primeiro Grau, que não acolheu o pedido de congelamento do saldo devedor.

Este é o meu voto.

Belém (PA), 18 de setembro de 2017.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES
RELATOR