



AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 0043847-66.2015.8.14.0000
AGRAVANTES: LONDRES INCORPORADORA LTDA E PDG REALTY S.A
EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADOS: ARMANDO SOUZA DE MORAES CARDOSO NETO, OAB/PA 20.451
E OUTROS
AGRAVADOS: ELDONOR DA SILVA QUEIROZ E CLEZER JANUÁRIO DOS
SANTOS QUEIROZ
ADVOGADO: CARLOS AUGUSTO CARDOSO ALVES, OAB/PA 18.020
RELATORA: DESEMBARGADORA MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO ORDINÁRIA – ATRASO INJUSTIFICADO
NA ENTREGA DE IMÓVEL – CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR –
IMPOSSIBILIDADE – DECISÃO QUE MERECE REFORMA - RECURSO
CONHECIDO E PROVIDO.

1-Com efeito, de acordo com a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, verifica-se, de fato, não ser possível congelar a correção monetária do saldo devedor mesmo durante o período de mora do construtor, isto 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.

2- 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.

3-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.

4-Recurso conhecido e provido, para reformar a decisão que determinou o congelamento do saldo devedor.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de AGRAVO DE INSTRUMENTO, tendo como agravante LONDRES INCORPORADORA LTDA, PDG REALTY S/A EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES e agravado ELDONOR DA SILVA QUEIROZ; CLEZER JANUÁRIO DOS SANTOS QUEIROZ.

Acordam os Excelentíssimos Desembargadores, Membros da 2ª Turma de Direito Privado, à unanimidade, em CONHECER DO RECURSO E DAR-



LHE PROVIMENTO, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.
Belém (PA), 17 de abril de 2018.

DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Relatora

AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 0043847-66.2015.8.14.0000
AGRAVANTES: LONDRES INCORPORADORA LTDA E PDG REALTY S.A
EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADOS: ARMANDO SOUZA DE MORAES CARDOSO NETO, OAB/PA 20.451
E OUTROS
AGRAVADOS: ELDONOR DA SILVA QUEIROZ E CLEZER JANUÁRIO DOS
SANTOS QUEIROZ
ADVOGADO: CARLOS AUGUSTO CARDOSO ALVES, OAB/PA 18.020
RELATORA: DESEMBARGADORA MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

RELATÓRIO

Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO com pedido de efeito suspensivo ativo, interposto por LONDRES INCORPORADORA LTDA E PDG REALTY S.A EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES inconformados com a decisão interlocutória proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Marituba/Pa que, nos autos de AÇÃO DE ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS, deferiu liminar para determinar o



congelamento do saldo devedor a partir da data prevista de entrega do imóvel, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (hum mil reais), em caso de descumprimento, tendo como ora agravados ELDONOR DA SILVA QUEIROZ E CLEZER JANUÁRIO DOS SANTOS QUEIROZ.

Consta dos autos que os agravados ingressaram com ação de indenização por danos patrimoniais decorrentes do atraso na entrega da unidade 104, Bloco 37, do empreendimento Citta Maris, localizado na BR 316, KM 12, bairro Uriboca, Marituba/Pa, objeto do contrato de compra e venda firmado com as agravantes, ao preço de R\$ 91.980,00 (noventa e um mil, novecentos e oitenta reais).

Alegam os agravantes que os recorridos questionam a aplicação de juros e multa, a incidir sobre o saldo devedor ainda pendente de quitação, pugnando pela cessação da aplicação do índice de correção em razão da prorrogação do prazo de entrega das obras, entretanto, afirmam os recorrentes que o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento pela legalidade da aplicação de correção monetária mesmo em casos em que haja a prorrogação do prazo de entrega das obras.

Ressaltam que não está sendo cobrado qualquer valor além dos valores estipulados em contrato, apenas corrige-se o saldo devedor pelo índice eleito, exatamente como contratualmente previsto, não havendo cobrança de juros moratórios, compensatórios ou qualquer outro encargo.

Sustentam que a variação monetária do contrato, representado pela diferença entre o valor histórico do mesmo e o seu valor atualizado, não representa uma riqueza nova, e visa tão somente a manutenção do poder aquisitivo da moeda.

Por fim, requerem, liminarmente, a concessão de efeito suspensivo e, no mérito, a reforma da decisão agravada.

Os autos foram inicialmente distribuídos ao Exmo. Des. Roberto Gonçalves de Moura (fls. 93- 04/08/2015), oportunidade em que, às fls. 95-97/verso, negou seguimento ao recurso, por considerá-lo manifestamente improcedente.

Às fls. 99-106, a parte agravante interpôs Agravo Interno contra a decisão monocrática, tendo o Exmo. Desembargador Relator à época, reconsiderado sua decisão, processado o agravo e ainda atribuído efeito suspensivo ao mesmo.

Não foram apresentadas as contrarrazões (fls. 115).

Considerando a Emenda Regimental nº. 05/2016, o Exmo. Des. Roberto Gonçalves de Moura determinou a redistribuição do feito (fls. 116).

Coube-me, por redistribuição, julgar o presente feito (fls. 117 – 19/04/2017).

É o Relatório.

AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 0043847-66.2015.8.14.0000



AGRAVANTES: LONDRES INCORPORADORA LTDA E PDG REALTY S.A
EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

ADVOGADOS: ARMANDO SOUZA DE MORAES CARDOSO NETO, OAB/PA 20.451
E OUTROS

AGRAVADOS: ELDONOR DA SILVA QUEIROZ E CLEZER JANUÁRIO DOS
SANTOS QUEIROZ

ADVOGADO: CARLOS AUGUSTO CARDOSO ALVES, OAB/PA 18.020

RELATORA: DESEMBARGADORA MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

VOTO.

APLICAÇÃO INTERTEMPORAL DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

Cumprе salientar que o presente recurso fora inicialmente distribuído antes da vigência da Lei 13.105/2015, de 18/03/2016 (Novo Código de Processo Civil). Desse modo, com fulcro no art. 14 do CPC/2015, sua análise será feita com base no Código de Processo Civil revogado (CPC/1973), em respeito à regra de direito intertemporal e aos atos jurídicos processuais consumados e, ainda, ao que preleciona o dispositivo acima mencionado, vejamos:

Art. 14 do 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 VIGÊNCIA DA NORMA REVOGADA

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço do recurso e passo a proferir o voto.

Ab initio, cumprе ressaltar que análise do presente recurso deve cingir-se tão somente aos limites da tutela de urgência deferida, qual seja, o deferimento do pedido de congelamento do saldo devedor, em razão do atraso na entrega do imóvel.

Portanto, o objeto recursal versa sobre a possibilidade ou não de congelamento do saldo devedor, em decorrência do atraso injustificado na entrega do imóvel.

Com efeito, de acordo com a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, verifica-se, de fato, não ser possível congelar a correção monetária do saldo devedor mesmo durante o período de mora do construtor, isto 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 Andrichi, 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)

Ressalta-se, por oportuno, 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. Ante o exposto, **CONHEÇO DO RECURSO E DOU-LHE PROVIMENTO**, reformando in totum a decisão interlocutória proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Marituba/Pa, que determinou o congelamento do saldo devedor.

É COMO VOTO.

Belém, 17 de abril de 2018.

DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Relatora