



AGRAVO DE INSTRUMENTO: Proc. n°. 0001993-24.2017.8.14.0000  
AGRAVANTES: HARMÔNICA INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA  
ADVOGADO: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL, OAB/PA 13.179  
AGRAVADOS: IRACEMA DE LOURDES TEIXEIRA VIEIRA e BRUNO SOEIRO VIEIRA  
ADVOGADOS: RONALDO NAPOLEÃO DE ARAÚJO PORTO, OAB/PA 6.431; IRACEMA DE LOURDES TEIXEIRA VIEIRA, OAB/PA 24.450  
RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES  
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

#### EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DE IMÓVEL – CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR – IMPOSSIBILIDADE – FIXAÇÃO DE MULTA DIÁRIA POR DESCUMPRIMENTO – CABIMENTO - DECISÃO QUE MERECE PARCIAL REFORMA - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE 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-Quanto à tese de impossibilidade de imposição de multa por descumprimento em obrigação de pagar, reforço o entendimento outrora esposado, segundo o qual esclareceu que as medidas determinadas em sede de tutela antecipada não se constituem em obrigação de pagar, não havendo óbice quanto à imposição de multa por descumprimento a fim de assegurar maior eficácia ao comando judicial.

5-Importante destacar que inexistente a finalidade de constranger a parte ao pagamento da multa em si, mas tão-somente obrigá-la ao cumprimento da determinação judicial, sendo cediço que a natureza



jurídica da multa diária em sede de tutela específica é de multa processual de nítido caráter inibitório.

4-Recurso conhecido e parcialmente provido, tão somente para reformar a parte da decisão que determinou o congelamento do saldo devedor.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de AGRADO DE INSTRUMENTO, tendo como agravantes HARMÔNICA INCORPORADORA LTDA; CONSTRUTORA LEAL MOREIRA e agravados IRACEMA DE LOURDES TEIXEIRA VIEIRA; BRUNO SOEIRO VIEIRA.

Acordam os Excelentíssimos Desembargadores, Membros da 2ª Turma de Direito Privado, à unanimidade, em CONHECER DO RECURSO E DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO, nos termos do voto da Excelentíssima Desembargadora-Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

Belém (PA), 15 de maio de 2018.

DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES  
Relatora

AGRAVO DE INSTRUMENTO: Proc. nº. 0001993-24.2017.8.14.0000

AGRAVANTES: HARMÔNICA INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA

ADVOGADO: EDUARDO TADEU FRANCEZ BRASIL, OAB/PA 13.179

AGRAVADOS: IRACEMA DE LOURDES TEIXEIRA VIEIRA e BRUNO SOEIRO VIEIRA

ADVOGADOS: RONALDO NAPOLEÃO DE ARAÚJO PORTO, OAB/PA 6.431;

IRACEMA DE LOURDES TEIXEIRA VIEIRA, OAB/PA 24.450

RELATORA: DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

RELATÓRIO



Tratam os presentes autos de Agravo de Instrumento com pedido de efeito suspensivo, interposto por HARMÔNICA INCORPORADORA LTDA e CONSTRUTORA LEAL MOREIRA, contra decisão interlocutória proferida pelo Juízo da 8ª Vara Cível e Empresarial da Comarca da Capital/Pa que, nos autos de AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS (Proc. nº. 0654626-64.2016.8.14.0301), deferiu parcialmente os pedidos de antecipação de tutela apenas para determinar que o saldo devedor seja congelado desde junho 2013; que não seja realizada cobrança do saldo devedor caso as obras venham a ser concluídas no decorrer deste processo; e que os requeridos se abstenham de inscrever o nome dos autores órgãos de proteção ao crédito, fixando pena de multa fixa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para cada descumprimento das medidas deferidas, tendo como ora agravados IRACEMA DE LOURDES TEIXEIRA VIEIRA e BRUNO SOEIRO VIEIRA.

O recorrente insurge-se contra o deferimento parcial da tutela, pleiteando a reforma da decisão, considerando a impossibilidade de congelamento do saldo devedor, visto que a correção monetária é mero instrumento de ajuste do poder de compra da moeda, de modo que esta não desvalorize sob as oscilações de preços provocadas pela inflação.

Ressalta também a impossibilidade de imposição de multa por descumprimento em obrigação de pagar.

Por fim, requer, liminarmente, a atribuição de efeito suspensivo à decisão que deferiu parcialmente a tutela antecipada requerida e, no mérito, o provimento do recurso, com a reforma da decisão ora vergastada.

Às fls. 63-63/verso, foi deferido parcialmente o pedido de efeito suspensivo pleiteado pela parte agravante.

Não foram apresentadas as contrarrazões (fls. 65).

É o Relatório.



VOTO.

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

Ab initio, cumpre 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, bem como a imposição de multa por descumprimento em obrigação de pagar, considerando ainda, que parte recorrente não se insurgiu contra a determinação de abster-se de inscrever o nome dos autores nos órgãos de proteção ao crédito.

Portanto, o objeto recursal versa sobre a possibilidade ou não de congelamento do saldo devedor, em decorrência do atraso injustificado na entrega do imóvel, bem como a possibilidade de imposição de multa por descumprimento em obrigação de pagar. 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.

Outrossim, 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)

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.



Por fim, quanto à tese de impossibilidade de imposição de multa por descumprimento em obrigação de pagar, reforço o entendimento outrora esposado, segundo o qual esclareceu que as medidas determinadas em sede de tutela antecipada não se constituem em obrigação de pagar, não havendo óbice quanto à imposição de multa por descumprimento a fim de assegurar maior eficácia ao comando judicial.

Como é sabido, o arbitramento das astreintes é oriundo do poder geral de cautela detido pelo Magistrado e objetiva dar aplicação ao princípio da efetividade das decisões judiciais. Em outras palavras, trata-se de medida cominatória de constrição contra a parte que recebeu a ordem judicial, cujo valor diário, fixado pelo juiz, durará enquanto permanecer a inadimplência.

Importante destacar que inexistente a finalidade de constranger a parte ao pagamento da multa em si, mas tão-somente obrigá-la ao cumprimento da determinação judicial, sendo cediço que a natureza jurídica da multa diária em sede de tutela específica é de multa processual de nítido caráter inibitório.

Nesse sentido:

**AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. MULTA DIÁRIA. OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. INSCRIÇÃO NOS CADASTROS DE INADIMPLENTES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. Entendimento pacífico nesta Corte Superior que é possível a aplicação de multa cominatória diária como meio coercitivo para o cumprimento de obrigação determinada pelo juízo, o que afasta a alegada impossibilidade de aplicação de multa para obrigação de não fazer. PRECEDENTES. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO" (AgRg no Ag 1.219.456/RS, 4ª Turma, Rel. Min. Luís Felipe Salomão, DJe de 11.5.2010) (grifou-se).**

Na mesma direção

"As astreintes são, por definição, medida coercitiva, cujo único objetivo é pressionar o devedor para que ele cumpra o que lhe foi determinado por uma decisão condenatória. Daí que, por ser medida coercitiva, as astreintes são totalmente independentes da indenização dos prejuízos (eventualmente) resultantes do inadimplemento do devedor, e tanto podem ser concedidas na ausência de prejuízos como cumularem-se à reparação respectiva a eles. Por outro lado, o caráter coercitivo das astreintes impõe um limite à sua concessão. Para sua concessão, o juiz deve examinar a possibilidade real da medida levar ao cumprimento da respectiva decisão. Se não há sobre o que exercer a coerção, as astreintes não devem ser utilizadas." (Tutela específicas das obrigações de fazer e não fazer. Belo Horizonte: Del Rey, 2003, p. 182-183. (grifou-se).

Nessa esteira de raciocínio, observa que o objetivo precípua das astreintes é compelir o devedor a cumprir a obrigação e sensibilizá-lo de que vale mais a pena cumprir a obrigação do que pagar a pena pecuniária.

Ante o exposto, CONHEÇO DO RECURSO E DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO, reformando tão somente parte da decisão interlocutória proferida pelo Juízo da 8ª Vara Cível e Empresarial da Comarca da



Capital/Pa, que determinou o congelamento do saldo devedor.

É COMO VOTO.

Belém, 15 de maio de 2018.

DESA. MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

Relatora