



Número: **0003350-73.2016.8.14.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR**

Última distribuição : **14/03/2016**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Assuntos: **Obrigação de Fazer / Não Fazer**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES (AGRAVANTE)	YUN KI LEE (ADVOGADO)
PROGRESSO INCORPORADORA SPE LTDA (AGRAVANTE)	YUN KI LEE (ADVOGADO)
ASACORP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA (AGRAVANTE)	YUN KI LEE (ADVOGADO)
PAULO VICTOR COSTA DE SA (AGRAVADO)	HUGO LEONARDO PADUA MERCES (ADVOGADO)
IVANETE GOMES DOS SANTOS (AGRAVADO)	HUGO LEONARDO PADUA MERCES (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
5678407	20/07/2021 11:05	Acórdão	Acórdão
5549573	20/07/2021 11:05	Relatório	Relatório
5549577	20/07/2021 11:05	Voto do Magistrado	Voto
5549569	20/07/2021 11:05	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) - 0003350-73.2016.8.14.0000

AGRAVANTE: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES, PROGRESSO INCORPORADORA SPE LTDA, ASACORP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

AGRAVADO: PAULO VICTOR COSTA DE SA, IVANETE GOMES DOS SANTOS

RELATOR(A): Desembargador JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO- AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. DECISÃO QUE DETERMINOU O CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR- IMPOSSIBILIDADE – CORREÇÃO MONETÁRIA QUE APENAS REPÕE PERDAS INFLACIONÁRIAS- APLICAÇÃO DO INCC ATÉ A DATA DE ENTREGA DO IMÓVEL, INCLUÍDO O PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS, APÓS A QUE A CORREÇÃO SE FARÁ PELO IPCA, SALVO SE O INCC FOR MENOR. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. À UNANIMIDADE.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

ACORDAM os Excelentíssimos Desembargadores, que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em **CONHECER DO RECURSO E DAR PARCIAL PROVIMENTO**, nos termos do voto do relator.

Julgamento presidido pela Exmo. Sr. Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO. Plenário Virtual da 23ª Sessão do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, com



início em cinco de julho e término em doze de julho do ano de dois mil e vinte e um.

Belém, data registrada no Sistema.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR

Desembargador Relator

RELATÓRIO

ÓRGÃO JULGADOR: 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

RECURSO: AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0003350-73.2016.8.14.0000

PROCESSO DE 1º GRAU: 00799227420158140301

AGRAVANTE: PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÃO, PROGRESSO INCORPORADORA LTDA.

AGRAVANTE: ASACORP EMPREENDIMENTOS MOBILIÁRIOS LTDA

AGRAVADO: IVANETE GOMES DOS SANTOS

AGRAVADO: PAULO VICTOR COSTA DE SÁ

RELATOR: DES. JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo (processo nº 00033507320168140000) interposto por PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÃO, PROGRESSO INCORPORADORA LTDA, e ASACORP EMPREENDIMENTOS MOBILIÁRIOS LTDA contra IVANETE GOMES DOS SANTOS e PAULO VICTOR COSTA DE SÁ, diante de decisão interlocutória proferida pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA, nos autos da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais (processo nº 00799227420158140301) ajuizado pelos agravados.

A decisão recorrida (fl.11) teve a seguinte conclusão:

“Portanto, acolho o pedido antecipado para determinar o congelamento do saldo devedor,



porquanto o valor a ser financiado pelos autores não podem continuar sofrendo a incidência de correção monetária se a mora no cumprimento do contrato partiu dos requeridos. Ante o exposto, defiro o pedido de concessão da tutela antecipada para congelar o saldo devedor dos autores, nos termos do art. 273, do CPC.”

Em suas razões, os agravantes sustentam que o congelamento do saldo devedor dos autores, motivada pela mora no cumprimento do contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel, lhes causará grave lesão e de difícil reparação.

Diante disto, os agravantes pugnam pelo conhecimento do recurso, para que seja concedido efeito suspensivo à decisão impugnada, sendo o agravo, ao final, julgado procedente. Juntaram documentos às fls. 11/117.

A Excelentíssima Desembargadora Elvina Gemaque Taveira, houve por bem deferir o pedido de efeito suspensivo, conforme o teor da decisão de fls. 120/121-v.

A Secretaria certificou à fl. 125 que as partes agravadas não ofertaram contrarrazões. Após redistribuição, coube-me a relatoria, conforme consta à fl. 132.

É o Relatório.

Inclua-se em pauta de julgamento do Plenário Virtual.

VOTO

O EXM. DES. JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR, RELATOR:

1. Análise de admissibilidade:

Quanto ao Juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, adequado à espécie e conta com preparo regular (fls. 21/23). Portanto, preenchidos os pressupostos *extrínsecos* (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer e preparo) e *intrínsecos* (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); sou pelo seu conhecimento.

2. Razões Recursais

Conforme consta no relatório, trata-se de agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo (processo nº 00033507320168140000) interposto por PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÃO, PROGRESSO INCORPORADORA LTDA, e ASACORP EMPREENDIMENTOS MOBILIÁRIOS LTDA contra IVANETE GOMES DOS SANTOS e PAULO VICTOR COSTA DE SÁ, diante de decisão interlocutória proferida pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA, nos autos da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais (processo nº 00799227420158140301) ajuizado pelos agravados.

Insurgiu-se os Agravantes em face de decisão singular que, acolheu o pedido antecipado para determinar o congelamento do saldo devedor.

Merece ser acolhida a pretensão dos agravantes. Senão vejamos.



Acerca do congelamento do saldo devedor, de acordo com o entendimento do STJ exarado no REsp 1729593/SP, em sede de recurso repetitivo, de Relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze, publicado no Dje 27/09/2019, foi firmado o posicionamento no sentido de ser correta a adoção do INCC para reajuste de parcelas do imóvel em construção, e a sua substituição pelo IPCA quando descumprido o prazo para entrega do imóvel, incluído o prazo de tolerância, salvo se o INCC for menor, considerando que a correção monetária tem por função preservar o valor monetário diante da inflação não acarretando qualquer ilegalidade ou ameaça no equilíbrio contratual.

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 da construtora, 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 dos compradores, ora apelantes.

Nesse sentido, vejamos os seguintes julgados, *in verbis*:

CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA. SALDO DEVEDOR. "CONGELAMENTO". IMPOSSIBILIDADE. RECURSO IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. I. Inviável o "congelamento" do saldo devedor durante o período de mora da construtora vez que os juros e correção têm natureza de atualização monetária, possuindo o escopo de manutenção do equilíbrio contratual e poder de moeda. II. Recurso improvido. III. Sentença mantida.

(TJ-DF 20140710012833 0001245-68.2014.8.07.0007, Relator: GILBERTO PEREIRA DE OLIVEIRA, Data de Julgamento: 16/11/2016, 3ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE: 28/11/2016 . Pág.: 188/198). (Grifei).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PEDIDO LIMINAR DE CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. A atualização do saldo devedor, mesmo no período de inadimplência da construtora, não se mostra abusiva, porquanto visa apenas a resguardar o valor aquisitivo da moeda. Assim, não há falar em congelamento do saldo devedor. Negado seguimento ao agravo de instrumento. Decisão monocrática.

(TJ-RS - AI: 70066879594 RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Data de Julgamento: 07/10/2015, Vigésima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 14/10/2015). (Grifei).

No âmbito deste Egrégio Tribunal, destaco:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - DECISÃO QUE ESTABELECEU LUCROS CESSANTES DE 1% SOBRE O VALOR ADIMPLIDO DO CONTRATO - ATÉ EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE - NEGOU O CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR - OS LUCROS CESSANTES DEVEM SER FIXADOS CONFORME PARAMETRO RAZOÁVEL, A FIM DE QUE CUBRA PREJUÍZO EQUIVALENTE AOS ALUGUÉIS QUE O COMPRADOR PODERIA AUFERIR A TÍTULO DE ALUGUEIS DO IMÓVEL, O QUE, SEGUNDO AS REGRAS DE MERCADO SE DÁ ENTRE 0,5 E 1% DO VALOR DO IMÓVEL ATUALIZADO, SENDO INSUFICIENTE E, PORTANTO, NÃO RAZOÁVEL SUA FIXAÇÃO COM BASE NO VALOR ADIMPLINDO, VEZ QUE ESTE NÃO É COMPATÍVEL COM O ALUGUEL DE IMÓVEL DO MESMO PADRÃO - QUANTO AO TERMO A QUO - NÃO HAVENDO INDÍCIOS DE QUE A EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE DAR-SE-Á DE FORMA INDEVIDA, NÃO HÁ QUE SE PRESUMIR QUE NÃO SIRVA AO



SEU FIM - DOCUMENTO QUE PERMITE A INDIVIDUALIZAÇÃO DA MATRÍCULA E O FINANCIAMENTO - DEVE, IN CASU, PERMANECER COMO TERMO AD QUEM DOS LUCROS CESSANTES - SALDO DEVEDOR NÃO PASSIVEL DE CONGELAMENTO, VEZ QUE A CORREÇÃO SE DESTINA APENAS À REPOSIÇÃO MONETÁRIA DO VALOR - RECURSO NÃO CONHECIDO SOBRE A QUESTÃO DA NULIDADE DA CLAUSULA DE PRORROGAÇÃO - RECURSO CONHECIDO EM PARTE E PARCIALMENTE PROVIDO, APENAS PARA DETERMINAR QUE A BASE DE CALCULO DOS LUCROS CESSANTES SEJA O VALOR ATUALIZADO DO IMÓVEL.

1. A devolução da questão referente à nulidade da clausula de prorrogação do prazo é inoportuna, dado que constitui-se questão de fundo ainda não apreciada pelo juízo, agravo que não se conhece, nesta parte;
2. Agravo de instrumento contra decisão que concedeu parcialmente a tutela provisória pleiteada pelos autores, ora agravantes, determinando a prestação de lucros cessantes no percentual de 1% sobre o valor adimplido até a expedição do “habite-se”, mas negando o congelamento do saldo devedor;
3. Agravante requer reforma para fixação da base dos lucros cessantes sobre o valor do imóvel atualizado, estabelecimento do termo final com a efetiva entrega das chaves e congelamento do saldo devedor;
4. Os lucros cessantes são devidos na base do valor do contrato atualizado, vez que, é sobre o valor do imóvel que se afere o valor do aluguel que o comprador poderia estar percebendo, caso o prazo de entrega fosse observado pela construtora;
5. Com o “habite-se” individualiza a matrícula e permite a efetivação do financiamento, devendo ser o termo final para os lucros cessantes, desde que não haja comprovação de irregularidades em sua expedição, o que não se vislumbra in casu;
6. Considerando que a correção do saldo devedor é mero fator de atualização da moeda, não se vislumbra pertinente o argumento com o qual os recorrentes buscam seja reformada a decisão e atribuído efeito ativo, para congelamento do saldo devedor, sendo, pois, neste ponto escorreita a decisão agravada.
7. Recurso Conhecido em parte e parcialmente provido, apenas para alterar a base de cálculo dos lucros cessantes, fixando-a no valor de contrato do imóvel atualizado. (0008262-16.2016.8.14.0000, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 14/03/2017. Publicado em 27/03/2017) (grifo nosso)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO DE DANOS MORAIS E MATERIAIS. TUTELA ANTECIPADA. **INDEFERIDO O PEDIDO DE CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR E DE PAGAMENTO DOS LUCROS CESSANTES PRETÉRITOS DESDE A DATA PREVISTA PARA ENTREGA DO IMÓVEL. PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DA TUTELA RECURSAL. AUSÊNCIA DO REQUISITO REFERENTE À RELEVÂNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO (¿FUMUS BONI IURIS¿).** TUTELA DE URGÊNCIA INDEFERIDA. (TJ-PA - AI: 00069319620168140000 BELÉM, Relator: ROBERTO GONCALVES DE MOURA, Data de Julgamento: 28/06/2016, 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Data de Publicação: 28/06/2016).



3. Conclusão

Ante o exposto, **VOTO** pelo **CONHECIMENTO** e pelo **PROVIMENTO PARCIAL** do presente **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, reformando a decisão recorrida em relação ao congelamento do saldo devedor, que deve ser corrigido pelo índice fixado no contrato, o INCC, até o prazo de entrega da obra, incluído o prazo de tolerância (cláusula sexta, item VII), razão pela qual, a partir de 01/07/2013, a correção monetária se fará pelo índice do IPCA, salvo se o INCC for menor.

É como voto.

Belém, data registrada no sistema.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR

Desembargador Relator

Belém, 16/07/2021



ÓRGÃO JULGADOR: 1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

RECURSO: AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0003350-73.2016.8.14.0000

PROCESSO DE 1º GRAU: 00799227420158140301

AGRAVANTE: PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÃO, PROGRESSO INCORPORADORA LTDA.

AGRAVANTE: ASACORP EMPREENDIMENTOS MOBILIÁRIOS LTDA

AGRAVADO: IVANETE GOMES DOS SANTOS

AGRAVADO: PAULO VICTOR COSTA DE SÁ

RELATOR: DES. JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo (processo nº 00033507320168140000) interposto por PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÃO, PROGRESSO INCORPORADORA LTDA, e ASACORP EMPREENDIMENTOS MOBILIÁRIOS LTDA contra IVANETE GOMES DOS SANTOS e PAULO VICTOR COSTA DE SÁ, diante de decisão interlocutória proferida pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA, nos autos da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais (processo nº 00799227420158140301) ajuizado pelos agravados.

A decisão recorrida (fl.11) teve a seguinte conclusão:

“Portanto, acolho o pedido antecipado para determinar o congelamento do saldo devedor, porquanto o valor a ser financiado pelos autores não podem continuar sofrendo a incidência de correção monetária se a mora no cumprimento do contrato partiu dos requeridos. Ante o exposto, defiro o pedido de concessão da tutela antecipada para congelar o saldo devedor dos autores, nos termos do art. 273, do CPC.”

Em suas razões, os agravantes sustentam que o congelamento do saldo devedor dos autores, motivada pela mora no cumprimento do contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel, lhes causará grave lesão e de difícil reparação.

Diante disto, os agravantes pugnam pelo conhecimento do recurso, para que seja concedido efeito suspensivo à decisão impugnada, sendo o agravo, ao final, julgado procedente. Juntaram documentos às fls. 11/117.

A Excelentíssima Desembargadora Elvina Gemaque Taveira, houve por bem deferir o pedido de efeito suspensivo, conforme o teor da decisão de fls. 120/121-v.

A Secretaria certificou à fl. 125 que as partes agravadas não ofertaram contrarrazões. Após redistribuição, coube-me a relatoria, conforme consta à fl. 132.

É o Relatório.

Inclua-se em pauta de julgamento do Plenário Virtual.



O EXM. DES. JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR, RELATOR:

1. Análise de admissibilidade:

Quanto ao Juízo de admissibilidade, vejo que o recurso é tempestivo, adequado à espécie e conta com preparo regular (fls. 21/23). Portanto, preenchidos os pressupostos *extrínsecos* (tempestividade, regularidade formal, inexistência de fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer e preparo) e *intrínsecos* (cabimento, legitimidade e interesse para recorrer); sou pelo seu conhecimento.

2. Razões Recursais

Conforme consta no relatório, trata-se de agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo (processo nº 00033507320168140000) interposto por PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÃO, PROGRESSO INCORPORADORA LTDA, e ASACORP EMPREENDIMENTOS MOBILIÁRIOS LTDA contra IVANETE GOMES DOS SANTOS e PAULO VICTOR COSTA DE SÁ, diante de decisão interlocutória proferida pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível e Empresarial de Belém/PA, nos autos da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais (processo nº 00799227420158140301) ajuizado pelos agravados.

Insurgiu-se os Agravantes em face de decisão singular que, acolheu o pedido antecipado para determinar o congelamento do saldo devedor.

Merece ser acolhida a pretensão dos agravantes. Senão vejamos.

Acerca do congelamento do saldo devedor, de acordo com o entendimento do STJ exarado no REsp 1729593/SP, em sede de recurso repetitivo, de Relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze, publicado no Dje 27/09/2019, foi firmado o posicionamento no sentido de ser correta a adoção do INCC para reajuste de parcelas do imóvel em construção, e a sua substituição pelo IPCA quando descumprido o prazo para entrega do imóvel, incluído o prazo de tolerância, salvo se o INCC for menor, considerando que a correção monetária tem por função preservar o valor monetário diante da inflação não acarretando qualquer ilegalidade ou ameaça no equilíbrio contratual.

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 da construtora, 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 dos compradores, ora apelantes.

Nesse sentido, vejamos os seguintes julgados, *in verbis*:

CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA. SALDO DEVEDOR. "CONGELAMENTO". IMPOSSIBILIDADE. RECURSO IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. I. Inviável o "congelamento" do saldo devedor durante o período de mora da construtora vez que os juros e correção têm natureza de atualização monetária, possuindo o escopo de manutenção do equilíbrio contratual e poder de moeda. II. Recurso improvido. III. Sentença mantida.

(TJ-DF 20140710012833 0001245-68.2014.8.07.0007, Relator: GILBERTO PEREIRA DE OLIVEIRA, Data de Julgamento: 16/11/2016, 3ª TURMA CÍVEL,



Data de Publicação: Publicado no DJE: 28/11/2016 . Pág.: 188/198). (Grifei).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PEDIDO LIMINAR DE CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. **A atualização do saldo devedor, mesmo no período de inadimplência da construtora, não se mostra abusiva, porquanto visa apenas a resguardar o valor aquisitivo da moeda. Assim, não há falar em congelamento do saldo devedor.** Negado seguimento ao agravo de instrumento. Decisão monocrática.

(TJ-RS - AI: 70066879594 RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Data de Julgamento: 07/10/2015, Vigésima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 14/10/2015). (Grifei).

No âmbito deste Egrégio Tribunal, destaco:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - DECISÃO QUE ESTABELECEU LUCROS CESSANTES DE 1% SOBRE O VALOR ADIMPLIDO DO CONTRATO - ATÉ EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE - NEGOU O CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR - OS LUCROS CESSANTES DEVEM SER FIXADOS CONFORME PARAMETRO RAZOÁVEL, A FIM DE QUE CUBRA PREJUÍZO EQUIVALENTE AOS ALUGUÉIS QUE O COMPRADOR PODERIA AUFERIR A TÍTULO DE ALUGUEIS DO IMÓVEL, O QUE, SEGUNDO AS REGRAS DE MERCADO SE DÁ ENTRE 0,5 E 1% DO VALOR DO IMÓVEL ATUALIZADO, SENDO INSUFICIENTE E, PORTANTO, NÃO RAZOÁVEL SUA FIXAÇÃO COM BASE NO VALOR ADIMPLINDO, VEZ QUE ESTE NÃO É COMPATÍVEL COM O ALUGUEL DE IMÓVEL DO MESMO PADRÃO - QUANTO AO TERMO A QUO - NÃO HAVENDO INDÍCIOS DE QUE A EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE DAR-SE-Á DE FORMA INDEVIDA, NÃO HÁ QUE SE PRESUMIR QUE NÃO SIRVA AO SEU FIM - DOCUMENTO QUE PERMITE A INDIVIDUALIZAÇÃO DA MATRÍCULA E O FINANCIAMENTO - DEVE, IN CASU, PERMANECER COMO TERMO AD QUEM DOS LUCROS CESSANTES - SALDO DEVEDOR NÃO PASSÍVEL DE CONGELAMENTO, VEZ QUE A CORREÇÃO SE DESTINA APENAS À REPOSIÇÃO MONETÁRIA DO VALOR - RECURSO NÃO CONHECIDO SOBRE A QUESTÃO DA NULIDADE DA CLAUSULA DE PRORROGAÇÃO - RECURSO CONHECIDO EM PARTE E PARCIALMENTE PROVIDO, APENAS PARA DETERMINAR QUE A BASE DE CALCULO DOS LUCROS CESSANTES SEJA O VALOR ATUALIZADO DO IMÓVEL.

1. A devolução da questão referente à nulidade da cláusula de prorrogação do prazo é inoportuna, dado que constitui-se questão de fundo ainda não apreciada pelo juízo, agravo que não se conhece, nesta parte;
2. Agravo de instrumento contra decisão que concedeu parcialmente a tutela provisória pleiteada pelos autores, ora agravantes, determinando a prestação de lucros cessantes no percentual de 1% sobre o valor adimplido até a expedição do "habite-se", mas negando o congelamento do saldo devedor;
3. Agravante requer reforma para fixação da base dos lucros cessantes sobre o valor do imóvel atualizado, estabelecimento do termo final com a efetiva entrega das chaves e congelamento do saldo devedor;
4. Os lucros cessantes são devidos na base do valor do contrato atualizado, vez que, é sobre o valor do imóvel que se afere o valor do aluguel que o comprador poderia estar percebendo, caso o prazo de entrega fosse observado pela construtora;



5. Com o “habite-se” individualiza a matrícula e permite a efetivação do financiamento, devendo ser o termo final para os lucros cessantes, desde que não haja comprovação de irregularidades em sua expedição, o que não se vislumbra in casu;

6. Considerando que a correção do saldo devedor é mero fator de atualização da moeda, não se vislumbra pertinente o argumento com o qual os recorrentes buscam seja reformada a decisão e atribuído efeito ativo, para congelamento do saldo devedor, sendo, pois, neste ponto escoreita a decisão agravada.

7. Recurso Conhecido em parte e parcialmente provido, apenas para alterar a base de cálculo dos lucros cessantes, fixando-a no valor de contrato do imóvel atualizado. (0008262-16.2016.8.14.0000, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 14/03/2017. Publicado em 27/03/2017) (grifo nosso)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO DE DANOS MORAIS E MATERIAIS. TUTELA ANTECIPADA. **INDEFERIDO O PEDIDO DE CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR E DE PAGAMENTO DOS LUCROS CESSANTES PRETÉRITOS DESDE A DATA PREVISTA PARA ENTREGA DO IMÓVEL. PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DA TUTELA RECURSAL. AUSÊNCIA DO REQUISITO REFERENTE À RELEVÂNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO (¿FUMUS BONI IURIS¿). TUTELA DE URGÊNCIA INDEFERIDA.** (TJ-PA - AI: 00069319620168140000 BELÉM, Relator: ROBERTO GONCALVES DE MOURA, Data de Julgamento: 28/06/2016, 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Data de Publicação: 28/06/2016).

3. Conclusão

Ante o exposto, **VOTO** pelo **CONHECIMENTO** e pelo **PROVIMENTO PARCIAL** do presente **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, reformando a decisão recorrida em relação ao congelamento do saldo devedor, que deve ser corrigido pelo índice fixado no contrato, o INCC, até o prazo de entrega da obra, incluído o prazo de tolerância (cláusula sexta, item VII), razão pela qual, a partir de 01/07/2013, a correção monetária se fará pelo índice do IPCA, salvo se o INCC for menor.

É como voto.

Belém, data registrada no sistema.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR

Desembargador Relator



AGRAVO DE INSTRUMENTO- AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. DECISÃO QUE DETERMINOU O CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR- IMPOSSIBILIDADE – CORREÇÃO MONETÁRIA QUE APENAS REPÕE PERDAS INFLACIONÁRIAS- APLICAÇÃO DO INCC ATÉ A DATA DE ENTREGA DO IMÓVEL, INCLUÍDO O PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS, APÓS A QUE A CORREÇÃO SE FARÁ PELO IPCA, SALVO SE O INCC FOR MENOR. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. À UNANIMIDADE.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

ACORDAM os Excelentíssimos Desembargadores, que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em **CONHECER DO RECURSO E DAR PARCIAL PROVIMENTO**, nos termos do voto do relator.

Julgamento presidido pela Exmo. Sr. Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO. Plenário Virtual da 23ª Sessão do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, com início em cinco de julho e término em doze de julho do ano de dois mil e vinte e um.

Belém, data registrada no Sistema.

JOSÉ ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JÚNIOR

Desembargador Relator

