



ACÓRDÃO N.º: DJ:  
AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0019868-75.2015.814.0000  
COMARCA DE BELÉM  
AGRAVANTE: CARINA CÁTIA BASTOS DE SENA  
ADV.: MICHEL FERRO E SILVA  
AGRAVADOS: DECISÃO MONOCRÁTICA DE FLS. 95-98 (DJE 15/07/2015)  
BOLONHA INCORPORADORA LTDA  
CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA e  
PDG REALITY S/A  
RELATORA: DESEMBARGADORA EZILDA PASTANA MUTRAN

#### EMENTA

AGRAVO INTERNO CONTRA DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU SEGUIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO AGRAVADA EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE ESTADUAL E DO STJ. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ART. 557, CAPUT, DO CPC/73. O STJ firmou compreensão de que eventual nulidade da decisão monocrática proferida com base no art. 557, do CPC/73 é suprida pela posterior decisão colegiada que a aprecia no âmbito interno do Tribunal. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. DESCABIMENTO. De acordo com o recente entendimento do STJ, exarado no REsp 1346135, correta a adoção do INCC para reajuste de parcelas do imóvel em construção até a sua efetiva entrega à parte autora, considerando que a causa da adoção do índice tem por função resguardar o construtor de súbitas altas no preço da mão-de-obra e de materiais utilizados na execução da obra. Trata-se de mero reajuste do saldo devedor proporcional à variação de seus custos operacionais, não acarretando qualquer ilegalidade ou ameaça no equilíbrio contratual. Devida a incidência de correção monetária, sob pena de locupletamento de uma parte em detrimento da outra, além do que constitui mera atualização da moeda, ou seja, não é um plus que se acresce, mas um minus que se evita. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO À UNANIMIDADE.

#### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos,

ACORDAM os Exmos. Desembargadores que integram a egrégia 2ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, conhecer do recurso, porém negar-lhe provimento, nos termos do voto da relatora.

Este julgamento foi presidido pela Exm<sup>o</sup>. Des. Roberto Gonçalves de Moura.

Belém (PA), 29 de abril de 2016.

Desembargadora EZILDA PASTANA MUTRAN  
Relatora



## RELATÓRIO

Trata-se de AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0019868-75.2015.814.0000, interposto por CARINA CÁTIA BASTOS DE SENA, devidamente representada nos autos, com base no art. 557, §1º, do CPC/73, contra decisão monocrática proferida por esta relatora (fls. 95-98) que, nos autos do agravo de instrumento em apreço interposto pela ora agravante, negou-lhe seguimento ante sua manifesta improcedência.

Na peça exordial, narrou a autora/agravante que, em 19/02/2011, firmou com as agravadas contrato de compromisso de venda e compra de unidade autônoma e outros pactos, tendo por objeto 01 (um) apartamento (nº 802, na Torre A) do empreendimento Condomínio Torre Domani, a ser edificado em terreno sito à Avenida Governador José Malcher, nº 1.655, fundos, projetado para a Rua João Balbi, entre a Avenida Alcindo Cacela e a Travessa 14 de Março, bairro Nazaré, nesta Capital, pelo valor total de R\$ 803.855,50 (oitocentos e três mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais, e cinquenta centavos), se pago à vista, ou, alternativamente, a prazo, nos moldes pactuados, mediante prestações sujeitas a juros e correção monetária, da seguinte forma: (i) 01 parcela de R\$ 210.355,50, como entrada, no ato de assinatura do ajuste; (ii) 02 parcelas anuais e consecutivas de R\$ 10.000,00, vencendo-se a primeira destas em 15/01/2012; e, (iii) 01 parcela de R\$ 573.500,00, chamada parcela de financiamento, a ser paga de uma única vez, com recursos próprios ou via financiamento junto à instituição bancária de livre escolha ou indicada pelas promitentes vendedoras, com vencimento em 01/02/2014.

Aduziu que, com exceção da parcela final ou do financiamento, repassou às agravadas tanto o valor do sinal quanto os das duas prestações anuais, totalizando o pagamento de R\$ 233.283,65. Ademais, procedeu ao pagamento de R\$ 39.644,50 a título de corretagem e prêmio de venda.

Alegou que, conforme previsão contratual, o prazo para a conclusão da obra era o mês de novembro de 2013, prorrogável por mais 180 dias; mas



que, no entanto, passado mais de 1 (um) ano e meio da data ajustada, o imóvel ainda não foi entregue e, o que é pior, não há qualquer previsão segura neste sentido.

Prosseguiu declinando que se vê prejudicada por não usufruir de um bem, pelo qual já despendeu em favor das agravadas soma considerável, além da situação presente de inexistência de quando as obras serão definitivamente concluídas.

Formulou, em sede de tutela antecipada inaudita altera pars: [a] que as requeridas/agravadas fossem obrigadas a depositar judicialmente, todo mês, até o 5º dia útil, a quantia de R\$ 10.000,00, como ressarcimento a lucros cessantes, a títulos de aluguéis vincendos e vencidos, considerando o período que se inicia desde o mês de novembro de 2013 até a data em que se realize a efetiva entrega do imóvel, sob pena de multa diária no valor de R\$ 1.000,00; [b] que as requeridas/agravadas abstenham-se em atualizar a parcela do financiamento, seja pelo INCC ou qualquer outro índice, desde o mês de novembro de 2013 até a efetiva entrega do imóvel, devendo, ainda, apresentarem em juízo, no prazo de 24 horas, planilha contendo o saldo devedor corrigido conforme o limite lhes imposto, sob pena de multa diária no valor de R\$ 1.000,00; [c] que as requeridas/agravadas sejam compelidas a entregar o imóvel de acordo com o projeto original, com a integralização do terraço gourmet e a cozinha, sob pena de multa diária no valor de R\$ 1.000,00.

Analisando o pleito, o juízo de piso indeferiu seu pedido de concessão de tutela antecipada para afastar a cobrança da correção monetária pelo INCC ou qualquer outro índice sobre a parcela do financiamento a partir de novembro de 2013, razão pela qual agravou de instrumento.

Em razões recursais do agravo de instrumento (fls. 02/13), a agravante argumentou [1] que o prazo para conclusão da obra era novembro de 2013, correspondente a 39 meses contados do registro da incorporação. Assim, aplicando a cláusula de prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias, o prazo para entrega passou a ser maio de 2014 e não agosto de 2014, conforme equivocadamente decidido pelo juízo de piso, razão pela qual requereu que fosse fixado o mês de maio de 2014 como termo inicial para cômputo dos lucros cessantes; [2] não incidência de correção monetária sobre o saldo de financiamento após data prevista para entrega do imóvel: novembro de 2013, já que não deu causa à mora. Ao fim, pugnou pelo conhecimento e provimento do seu recurso para, liminarmente, ser deferida a tutela antecipada recursal, no sentido de ser considerado o prazo limite para entrega do apartamento o mês de maio de 2014 e não agosto de 2014, além de ser estabelecido o congelamento do saldo devedor a ser financiado pela agravante, já que não deu causa ao atraso e, no mérito, a confirmação dessa antecipação de tutela recursal.

Em decisão monocrática que ora se agrava internamente, formei livre convencimento motivado de que não assistia razão à agravante, explicando as razões.

Nos termos do item 9.1 do contrato em apreço (fl. 72), o prazo para entrega do empreendimento era 39 meses contados do registro da incorporação imobiliária que ocorreu em 09/11/2010 (fl. 78) – item 5.7, b –. Assim, o prazo para entrega da obra era 09/02/2014 que, associado ao prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogou-se para



09/08/2014 (fl. 72) – item 9.1.1. –.

Dessa forma, escorreita a decisão agravada em estatuir que tendo em vista o pactuado pelas próprias partes nas CLÁUSULAS 9.1, 5.7.b e 9.1.1 do referido negócio (vide fls. 63, 53 e 64), e ante a falta de notícia, por ora, de ocorrência de caso fortuito ou força maior devidamente comprovada neste caderno, considero, para os devidos fins, como termo final para a entrega da unidade habitacional ajustada, o mês de AGOSTO DE 2014. (fl. 27).

Fixado o termo final para entrega do empreendimento, passei a me manifestar acerca do pedido de congelamento da correção monetária após esse termo final.

O c. STJ fixou entendimento de que o comprador 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 (REsp 1454139/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/06/2014, DJe 17/06/2014).

O entendimento do STJ é manifestado no sentido de que "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" (REsp 1.454.139/RJ, Rel<sup>a</sup>. Min<sup>a</sup>. Nancy Andrighi).

É dizer, retirada a incidência da correção monetária, o valor real do saldo devedor diminuiria com o tempo, implicando desequilíbrio contratual e enriquecimento sem causa de uma das partes.

Por isso, o mais adequado é que se restabeleça a correção do saldo devedor, com a aplicação de outras medidas que tenham equivalência econômica com a inadimplência da agravante. Assim, tenho que a solução mais adequada ao reequilíbrio da relação contratual é restabelecer "a correção monetária do saldo devedor, porém com a substituição do INCC pelo IPCA a partir do transcurso da data limite prevista no contrato para a entrega da obra, incluindo-se o prazo de tolerância previsto no instrumento" (REsp 1.454.139/RJ, Rel<sup>a</sup>. Min<sup>a</sup>. Nancy Andrighi).

Destaquei jurisprudência que chancelava essa linha argumentativa.

Ponderei, ainda, que no que tange à correção monetária, não via, em sede de cognição sumária, como a r. decisão que indeferiu o pedido de congelamento do saldo devedor possa ensejar lesão grave ou de difícil reparação à direito material ou processual da parte agravante, porquanto a correção do saldo devedor, entre a data da proposta e a efetiva contratação, visa apenas à manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato.



Por outro lado, não impede que a análise de eventual abusividade ou ilegalidade das cláusulas contratuais de correção monetária ocorra depois de instaurado o contraditório. Por todas essas razões, neguei seguimento ao agravo de instrumento manejado pela agravante Carina Cátia Bastos de Sena.

Inconformada com esta decisão monocrática, fora interposto o presente agravo interno pela agravante Carina Cátia Bastos de Sena.

Nas razões recursais do agravo interno (fls. 100-106), a agravante alegou que haveria nulidade na decisão agravada por violação ao art. 557, §1º-A, do CPC/73, ao fundamento de que não havia entendimento sumulado do STJ sobre o tema, muito menos entendimento pacificado no STJ ou STF. Declinou que não poderia ser penalizada com o pagamento da correção monetária, ainda que ela represente mera atualização da quantia, uma vez que não deu causa ao atraso na entrega do empreendimento, devendo incidir apenas até a data contratual para entrega do bem.

Ao fim, requereu o conhecimento e provimento do seu agravo interno, com a declaração de nulidade da decisão monocrática agravada, por violação ao art. 557, §1º-A, do CPC, ou que fosse afastada a incidência da correção monetária pelo INCC, a partir da data prevista para entrega do imóvel.

Não foram ofertadas contrarrazões pelos agravados (fl. 109).

Vieram-me conclusos os autos (fl. 109v).

É o relatório.

## V O T O

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso e passo a apreciá-lo.

Tenho livre convencimento motivado de que não assiste razão ao agravante.

Em primeiro lugar, a agravante confunde os casos de provimento monocrático, estatuído no art. 557, §1º-A, do CPC/73, com os de negativa de seguimento inserto no caput deste artigo. Isso porque, no caso em apreço, esta julgadora negou seguimento ao agravo de instrumento manejado, ou seja, valendo-se do permissivo do art. 557, caput, do CPC/73, que reza: O relator negará seguimento a recurso manifestamente inadmissível, improcedente, prejudicado ou em confronto com súmula ou com jurisprudência dominante do respectivo tribunal, do Supremo Tribunal Federal, ou de Tribunal Superior..

Nas razões recursais do agravo interno, a recorrente alegou que haveria nulidade na decisão agravada, por violação ao art. 557, §1º-A, do CPC/73, ao fundamento de que não havia entendimento sumulado do STJ sobre o tema, muito menos entendimento pacificado no STJ ou STF.

Todavia, como se viu, o caso foi de negativa de seguimento ante a manifesta improcedência do recurso. Nesses casos, para negar seguimento à apelação ou agravo por razões de mérito, pode o desembargador fundar-se tanto na jurisprudência dominante do STF, do STJ ou de tribunal superior quanto na do tribunal, seja do local a que faça parte ou não.

Como se nota do próprio relatório e da decisão agravada, fundamentei minha razão de decidir com base na jurisprudência atual do STJ e dos tribunais pátrios.



Ademais, o STJ firmou compreensão de que eventual nulidade da decisão monocrática proferida com base no art. 557, do CPC/73 é suprida pela posterior decisão colegiada que a aprecia no âmbito interno do Tribunal. A propósito: AgRg no REsp 1.490.485/AL, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe 19.12.2014; AgRg no REsp 1.478.010/SP, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 12.12.2014; e AgRg no REsp 1.478.369/CE, Rel. Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe 12.12.2014.

Assim, não há nulidade a se proclamar.

Por outro lado, entendo que não merece guarida o pleito recursal de se ver afastada a incidência da correção monetária pelo INCC, a partir da data prevista para entrega do imóvel.

Ora, não há que se acolher o pleito de "congelamento" do saldo devedor, em virtude de atraso na entrega do imóvel, uma vez que a correção monetária do valor das parcelas tem como finalidade apenas recompor a desvalorização sofrida pela moeda durante determinado período, não implicando em acréscimo pecuniário, sob pena de se ensejar o enriquecimento sem causa do consumidor, que pagaria o saldo devedor sem qualquer reajuste.

Dessa forma, é devida a incidência de correção monetária, sob pena de locupletamento de uma parte em detrimento da outra, além do que constitui mera atualização da moeda, ou seja, não é um plus que se acresce, mas um minus que se evita.

De acordo com o recente entendimento do STJ, exarado no REsp 1346135, de Relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellizze, publicado no DJe 26-08-2015, foi firmado o posicionamento no sentido de ser correta a adoção do INCC para reajuste de parcelas do imóvel em construção até a sua efetiva entrega à parte autora, considerando que a causa da adoção do índice tem por função resguardar o construtor de súbitas altas no preço da mão-de-obra e de materiais utilizados na execução da obra, e que nestes casos não há nenhuma vantagem pecuniária ao empreendedor, pois se trata de mero reajuste do saldo devedor proporcional à variação de seus custos operacionais, não acarretando qualquer ilegalidade ou ameaça no equilíbrio contratual.

No mesmo tom, precedente de lavra do eminente presidente desta câmara, assim ementada:

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS E PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. TUTELA ANTECIPADA PARCIALMENTE DEFERIDA PELO JUÍZO A QUO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. NÃO CABIMENTO, SEGUNDO ATUAL ENTENDIMENTO DO STJ: É CORRETA A ADOÇÃO DO INCC PARA REAJUSTE DE PARCELAS DO IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO ATÉ A SUA EFETIVA ENTREGA.**

(2015.04485678-79, Rel. ROBERTO GONCALVES DE MOURA, Órgão Julgador 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2015-11-26, Publicado em 2015-11-26)

Outrossim, julgamento do processo nº 0081743-46.2015.8.14.0000, agravo de instrumento nº 2015.04058333-65, Rel. Desª. CELIA REGINA DE LIMA PINHEIRO, Órgão Julgador 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 28.10.2015.



Nesse compasso, destaco:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. O MAGISTRADO UTILIZANDO-SE DO JUÍZO DE RETRATAÇÃO CONCEDEU OS LUCROS CESSANTES. DECISÃO CORRETA. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. DECISÃO UNANIME. (...)

IV. Quanto ao congelamento do saldo devedor, esta alegação não merece prosperar, tendo em vista que o mesmo é utilizado para que não haja desvalorização monetária. V. Recurso Conhecido e Desprovido.

(TJ/PA, 2016.00757364-96, 156.542, Rel. GLEIDE PEREIRA DE MOURA, Órgão Julgador 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 29-02-2016, Publicado em 03-03-2016)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA OBRA. INSCRIÇÃO DO NOME DA PARTE NOS CADASTROS DE RESTRIÇÃO AO CRÉDITO. AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL. INEXISTÊNCIA DO BINÔMIO NECESSIDADE-UTILIDADE. PEDIDO NÃO CONHECIDO. PAGAMENTO A TÍTULO DE ALUGUÉIS. COMPROVAÇÃO. CONGELAMENTO DAS PARCELAS DO IMÓVEL. VEDAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA. REPOSIÇÃO DO VALOR DA MOEDA. PRECEDENTES. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.

(TJ/PA, 2015.04822689-77, 154.912, Rel. JOSE ROBERTO PINHEIRO MAIA BEZERRA JUNIOR - JUIZ CONVOCADO, Órgão Julgador 5ª CAMARA CIVEL ISOLADA, Julgado em 2015-12-17, Publicado em 2015-12-18)

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO ORDINÁRIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA NÃO VERIFICADO. ARQUISUL. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. (...)SALDO DEVEDOR. CESSAÇÃO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: Diante da atualização dos valores pagos, mostra-se inviável o congelamento do saldo devedor. A correção do saldo devedor não se poderá ser impedida, sob pena de desequilíbrio contratual, além de constituir mera atualização da moeda, não sendo um "plus" que se acresce, mas um "minus" que se evita. (...)

(Apelação Cível Nº 70068174572, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eduardo João Lima Costa, Julgado em 10/03/2016)

Ante o exposto, conheço do agravo interno, porém nego-lhe provimento para manter a decisão agravada na sua integralidade, tudo nos moldes e limites da fundamentação lançada, que passa a integrar o presente dispositivo como se nele estivesse totalmente transcrita.

É como voto.

Servirá a presente decisão como mandado/ofício, nos termos da Portaria nº3731/2015-GP.

Belém (Pa), 25 de abril de 2016.

Desembargadora Ezilda Pastana Mutran  
Relatora



**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Pará**  
**BELÉM**  
**SECRETARIA 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA**  
**ACÓRDÃO - DOC: 20160163911145 Nº 158751**



00198687520158140000



20160163911145

---

Fórum de: **BELÉM**

Email:

Endereço: **Av. Almirante Barroso nº 3089**

CEP: **66.613-710**

Bairro:

Fone: **(91)3205-3236**