



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.216.865 - MA
(2017/0322090-2)**

**RELATOR : MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR
CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)**
AGRAVANTE : NALY ADLER DE ASSUNCAO
ADVOGADOS : SOLON RAPOSO JUNIOR E OUTRO(S) - DF010798
MARIANA SÁ VALE SERRA ALVES - MA007125
PEDRO HENRIQUE SA VALE SERRA ALVES - MA010018
AGRAVADO : SPE SÁ CAVALCANTE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS MA
X LTDA
ADVOGADO : CARLOS FREDERICO TAVARES DOMINICI - MA005410

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. MORA DA CONSTRUÇÃO. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. DEVIDA. PRECEDENTES.

1. É devida a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor de imóvel comprado na planta durante a mora da construtora, porque apenas recompõe o valor da moeda, sem representar vantagem à parte inadimplente. Precedente: AgInt no AREsp 677.950/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 14/03/2017, DJe de 20/03/2017.

2. Agravo interno ao qual se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 25 de setembro de 2018(Data do Julgamento)

MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES
(DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.216.865 - MA
(2017/0322090-2)**

**RELATOR : MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR
CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)**
AGRAVANTE : NALY ADLER DE ASSUNCAO
ADVOGADOS : SOLON RAPOSO JUNIOR E OUTRO(S) - DF010798
MARIANA SÁ VALE SERRA ALVES - MA007125
PEDRO HENRIQUE SA VALE SERRA ALVES - MA010018
AGRAVADO : SPE SÁ CAVALCANTE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS MA
X LTDA
ADVOGADO : CARLOS FREDERICO TAVARES DOMINICI - MA005410

RELATÓRIO

**Exmo. SR. MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES
(DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO) - RELATOR:**

Trata-se de agravo interno interposto por NALY ADLER DE ASSUNÇÃO contra decisão, desta relatoria.

Consta dos autos que, na origem, cuida-se ação de obrigação de fazer cumulada com nulidade de cláusula contratual e indenizatória de por danos morais e materiais, com pedido de antecipação dos efeitos da tutela, ajuizada por NALY ADLER DE ASSUNÇÃO - ora agravante - contra SPE SÁ CAVALCANTE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS MA X LTDA - ora agravada, em razão do atraso na entrega do imóvel adquirido na planta.

Na sentença, o juízo singular julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais para: i) condenar a ora agravada ao pagamento de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor do imóvel, por mês de atraso desde dezembro/2012 até a efetiva entrega, a título de lucros cessante, sendo cada prestação corrigida pelo INPC a partir da data do vencimento do mês correspondente, com juros de 1% ao mês, sendo que para as prestações que se vencerem antes da citação os juros serão calculadas a partir do ato citatório (abril/2014), por se tratar de responsabilidade contratual, e as que se vencerem posteriormente a esse ato citatório, os juros serão calculados a partir do vencimento de cada uma; e ii) condenar a ora agravada a pagar o valor R\$ 12.000,00 (doze mil reais) a título de dano moral, com juros de 1% ao mês, a partir da citação, por se tratar de responsabilidade contratual, e correção monetária a partir da data da sentença (STJ, Súmula 362) - e-STJ, fls. 266/279.

Inconformada, a ora agravada apelou daquela sentença.

O Tribunal de origem conheceu do apelo e deu parcial provimento ao recurso,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

somente para afastar a condenação referente aos danos morais, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. ATRASO EM ENTREGA NA OBRA. RESCISÃO CONTRATUAL. DANOS MORAIS E MATERIAIS. LUCROS CESSANTES. RESPONSABILIDADE CIVIL. CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR. POSSIBILIDADE. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS. APELO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. UNANIMIDADE.

I. Consta dos autos que a Apelada celebrou contrato de promessa de compra e venda com a Apelante, tendo como objeto a unidade autônoma nº 901, 9º andar, Edifício Bromélia, do empreendimento denominado 'Reserva Lagoa Residencial Clube', localizado na Rua das Patativas, nº 10, Lagoa da Jansen, em São Luís/MA, pelo preço total de R\$ 412.347,00 (quatrocentos e doze mil, trezentos e quarenta e sete reais), com prazo de entrega previsto para 30/05/2012, com previsão de tolerância de 180 (cento e oitenta dias).

II. Entende-se pela legalidade da cláusula de prorrogação automática de 180 (cento e oitenta) dias para entrega do imóvel, também comumente conhecida como 'cláusula de tolerância', considerando ser absolutamente normal a ocorrência de eventuais percalços em obras de tamanha envergadura que porventura ocasionem o atraso na entrega do bem.

III. Verifica-se a plausibilidade nos lucros cessantes pleiteados, na medida em que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é uníssona que estes são presumíveis caso haja atraso na entrega do imóvel, devendo-se reconhecer o direito à indenização, por meio de lucros cessantes, pelo período em que restaram impossibilitados de usufruir o bem adquirido, a partir do término do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias até a efetiva entrega do imóvel.

IV. Entende-se que os danos morais não restaram caracterizados na espécie, uma vez que a consumidora não comprovou qualquer abalo extrapatrimonial que tenha exasperado o mero aborrecimento decorrente do inadimplemento contratual e consequente atraso do bem adquirido. (fl. 347)

Irresignada SPE SÁ CAVALCANTE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS MA X LTDA interpõe recurso especial, às fls. 359/371, sustentando, em síntese, a impossibilidade de suspensão da correção monetária do saldo devedor, mesmo na hipótese de atraso na entrega de imóvel decorrente da mora da construtora.

Também sucumbente, NALY ADLER DE ASSUNÇÃO - ora agravante - interpôs recurso especial adesivo, às fls. 402/413, pretendendo o restabelecimento da sentença quanto ao reconhecimento dos danos morais.

O recurso principal foi inadmitido na origem e, conseqüentemente, o recurso adesivo não foi conhecido. Apenas SPE SÁ CAVALCANTE INCORPORAÇÕES



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

IMOBILIÁRIAS MAX LTDA interpôs agravo em recurso especial (e-STJ, fls. 437/441). Dessa forma, os autos ascenderam a esta Corte.

Na decisão unipessoal, às fls. 462/465, esta relatoria deu provimento ao recurso especial interposto por SPE SÁ CAVALCANTE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS MAX LTDA, para que incidisse a correção monetária sobre o saldo devedor, como ajustado pelas partes.

Não obstante, NALY ADLER DE ASSUNÇÃO - ora agravante - opôs embargos de declaração apontando contradição no *decisum*, quando do deferimento da correção monetária, em razão de já ter sido efetuado o pagamento do valor integral do imóvel, antes mesmo da entrega das chaves, o que importaria vantagem indevida para a construtora que atrasou a entrega da obra por 2 anos e meio. Requereu, ainda, fosse sanada a omissão acerca de qual índice deveria ser aplicado, caso mantida a decisão, bem como quais os termos inicial e final da correção monetária.

Diante disso, na decisão às fls. 514/517, foram parcialmente acolhidos, com efeitos modificativos, os embargos de declaração opostos pela ora agravante, para sanar omissão quanto ao índice a ser aplicado e ao período que deve incidir. Assim, integrar o *decisum* embargado com o seguinte dispositivo: "*dar parcial provimento ao recurso especial para 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 entrega da obra até o integral pagamento, salvo se o INCC for menor*".

No prazo recursal, a embargante se insurge mediante o presente agravo, em cuja petição sustenta, em síntese, a necessidade de reforma da determinação de incidência de correção monetária do saldo devedor e de julgamento do seu recurso adesivo.

Defende que não deve prevalecer o entendimento "*de que a correção monetária seria uma mera reposição do valor real da moeda, não se configurando num agravamento em relação à dívida, tendo em vista que toda e qualquer correção do saldo devedor, promovida após o prazo previamente acordado, implica em ônus desarrazoado à compradora que em nada contribuiu para o atraso da entrega da obra*" (e-STJ, fl. 550).

Assevera que não fora apreciado o recurso especial adesivo que interpusera, no qual defendeu a necessidade de reforma do acórdão recorrido quanto à compensação por danos morais.

Devidamente intimada, a parte agravada apresentou impugnação do agravo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

interno (fls. 567/571).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.216.865 - MA
(2017/0322090-2)**

VOTO

**Exmo. SR. MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES
(DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO) - RELATOR:**

O inconformismo merece prosperar, em parte.

Observa-se que os argumentos trazidos pela recorrente se mostram insuficientes para infirmar a decisão agravada quanto à incidência de correção monetária sobre o saldo devedor de imóvel, a qual deve ser mantida na espécie.

Efetivamente, era de rigor dar provimento ao recurso especial interposto pela parte ora agravada, para reformar o acórdão estadual no ponto referente à correção monetária do saldo devedor do imóvel adquirido na planta e entregue com atraso, pela construtora.

De fato, a jurisprudência do STJ é no sentido da incidência de correção monetária sobre o saldo devedor de imóvel comprado na planta durante a mora da construtora, porque apenas recompõe o valor da moeda, sem representar vantagem à parte inadimplente (AgInt no AREsp 677.950/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 14/03/2017, DJe 20/03/2017).

Desse modo, tendo o Tribunal de origem julgado de forma diversa à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o acórdão recorrido mereceu, realmente, ser reformado no tocante à correção do saldo devedor durante a construção do imóvel, mesmo na hipótese de atraso da construtora, pois a correção monetária tem por finalidade apenas manter a equivalência econômica entre as prestações.

Nesse sentido esta eg. Corte já se manifestou, senão vejamos:

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. (...)

2. Recurso especial em que se discute a legalidade da decisão judicial que, diante da mora do vendedor na entrega do imóvel ao comprador, suspende a correção do saldo devedor.

3. A correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

inflação, constituindo fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor. (...) 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)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. MORA DA CONSTRUÇÃO. SALDO DEVEDOR. CORREÇÃO MONETÁRIA. DEVIDA. DANOS MORAIS. AFASTADOS. 1. *É devida a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor de imóvel comprado na planta durante a mora da construtora, porque apenas recompõe o valor da moeda, sem representar vantagem à parte inadimplente. (...)* 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 677.950/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 14/03/2017, DJe 20/03/2017)

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO RECEBIDO COMO AGRAVO REGIMENTAL. CARÁTER INFRINGENTE. PRINCÍPIO DA FUNGIBILIDADE. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATOS. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AOS ARTIGOS 165, 458 E 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. SUPOSTA OFENSA AO ARTIGO 557 DO CPC. INOCORRÊNCIA. DISCUSSÃO SUBMETIDA AO ÓRGÃO COLEGIADO. PREJUDICIALIDADE. PRECEDENTES. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MORA NA ENTREGA DO BEM. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR. LEGITIMIDADE. PRECEDENTE ESPECÍFICO DA TERCEIRA TURMA DO STJ: RESP 1.454.139/RJ, MIN. NANCY ANDRIGHI, DJE DE 17/06/2014. MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA. EMBARGOS DECLARATÓRIOS RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO." (EDcl no REsp 1494395/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/02/2015, DJe 05/03/2015)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Assim, considerando que o mutuário não pode ser prejudicado por descumprimento contratual imputável exclusivamente à construtora, afigura-se igualmente inaplicável o INCC para correção do saldo devedor após o transcurso da data limite para entrega da obra e, principalmente, após o pagamento do saldo devedor antes mesmo da entrega das chaves.

Dessa forma, realmente, a solução adequada ao reequilíbrio da relação contratual deve ser a substituição do INCC 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.

Ainda, conforme delimitado na decisão ora recorrida, essa substituição se dará desde o transcurso da data limite estipulada no contrato para a entrega da obra, incluindo-se eventual prazo de tolerância previsto no instrumento, até o pagamento feito pela embargante em 01/12/2014.

No tocante ao pedido de apreciação das razões contidas no recurso especial adesivo, o qual não fora conhecido na origem, em razão da inadmissibilidade do recurso principal, entendo que resta prejudicado, em virtude da publicação, em 17/09/2018, da decisão unipessoal, deste relator, não conhecendo do recurso. Dessa forma, deixo de analisar as questões trazidas nas razões deste agravo interno quanto à insurgência

Assim, entendo que a decisão agravada deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Diante do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0322090-2 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt nos EDcl no
AREsp 1.216.865 /
MA

Números Origem: 00099569620148100001 0488792017 488792017

PAUTA: 25/09/2018

JULGADO: 25/09/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. SOLANGE MENDES DE SOUZA

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: SPE SÁ CAVALCANTE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS MA X LTDA
ADVOGADO	: CARLOS FREDERICO TAVARES DOMINICI - MA005410
AGRAVADO	: NALY ADLER DE ASSUNCAO
ADVOGADOS	: SOLON RAPOSO JUNIOR E OUTRO(S) - DF010798 MARIANA SÁ VALE SERRA ALVES - MA007125 PEDRO HENRIQUE SA VALE SERRA ALVES - MA010018
RECORRENTE	: NALY ADLER DE ASSUNCAO (REC. ADESIVO)
ADVOGADOS	: SOLON RAPOSO JUNIOR - DF010798 MARIANA SÁ VALE SERRA ALVES - MA007125 PEDRO HENRIQUE SA VALE SERRA ALVES - MA010018
RECORRIDO	: SPE SÁ CAVALCANTE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS MA X LTDA
ADVOGADO	: CARLOS FREDERICO TAVARES DOMINICI - MA005410

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Responsabilidade Civil - Indenização por Dano Moral

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: NALY ADLER DE ASSUNCAO
ADVOGADOS	: SOLON RAPOSO JUNIOR E OUTRO(S) - DF010798 MARIANA SÁ VALE SERRA ALVES - MA007125 PEDRO HENRIQUE SA VALE SERRA ALVES - MA010018
AGRAVADO	: SPE SÁ CAVALCANTE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS MA X LTDA
ADVOGADO	: CARLOS FREDERICO TAVARES DOMINICI - MA005410

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.