

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.454.139 - RJ (2014/0044528-1)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : GAFISA S/A  
**ADVOGADOS** : RODRIGO MATTAR E OUTRO(S)  
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO E OUTRO(S)  
RENAN REIS ROCHA  
**RECORRIDO** : LUIZ IGNACIO COSTA GOMES  
**ADVOGADOS** : RAFAELA ESPÍNOLA DE CARVALHO  
PALOMA GONÇALVES CASCALLAR E OUTRO(S)

**EMENTA**

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.

1. Agravo de instrumento interposto em 01.04.2013. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 12.03.2014.

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 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.

## **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da TERCEIRA Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília (DF), 03 de junho de 2014(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.454.139 - RJ (2014/0044528-1)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : GAFISA S/A  
**ADVOGADOS** : RODRIGO MATTAR E OUTRO(S)  
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO E OUTRO(S)  
RENAN REIS ROCHA  
**RECORRIDO** : LUIZ IGNACIO COSTA GOMES  
**ADVOGADOS** : RAFAELA ESPÍNOLA DE CARVALHO  
PALOMA GONÇALVES CASCALLAR E OUTRO(S)

## **RELATÓRIO**

**A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator):**

Cuida-se de recurso especial interposto por GAFISA S.A., com fulcro no art. 105, III, “a”, da CF, contra acórdão proferido pelo TJ/RJ.

**Ação:** indenizatória por danos materiais e morais, cumulada com obrigação de fazer, ajuizada por LUIZ IGNÁCIO COSTA GOMES em desfavor da recorrente.

Depreende-se dos autos que o recorrido adquiriu da recorrente, pelo valor de R\$302.408,05, apartamento na planta cujas obras deveriam ter sido concluídas em junho de 2010. O recorrido pagou cerca de R\$60.000,00 de entrada, ficando um saldo devedor para quitação mediante financiamento a ser obtido com a entrega das chaves.

Inconformado com um atraso de 18 meses na entrega, o recorrido ajuizou a ação indenizatória, pleiteando: (i) fosse a recorrente impedida de reajustar o saldo devedor desde a data prevista para entrega das chaves; (ii) a condenação da recorrente ao pagamento de indenização por lucros cessantes correspondente a um aluguel mensal de 0,5% do valor do imóvel, durante o período de inadimplência; e (iii) a condenação da recorrente ao pagamento de indenização por danos morais.

**Decisão interlocutória:** o Juiz de primeiro grau de jurisdição deferiu a antecipação dos efeitos da tutela, “para que o réu se abstenha de reajustar o saldo devedor do autor desde a data prevista para a entrega da unidade” (fls. 186/187, e-STJ). Essa decisão foi impugnada pela recorrente via agravo de instrumento.

**Acórdão:** o TJ/RJ negou provimento ao agravo de instrumento, mantendo na íntegra a decisão agravada. (fls. 270/275, e-STJ).

# *Superior Tribunal de Justiça*

**Embargos de declaração:** interpostos pela recorrente, foram rejeitados pelo TJ/RJ (fls. 287/292, e-STJ).

**Recurso especial:** alega violação dos arts. 332, 427, 476, 491 e 844 do CC/02; 458, II e III, e 535, II, do CPC; 52 da Lei nº 4.591/64; 1º da Lei nº 4.864/65; e 46 da Lei nº 10.931/04 (fls. 295/316, e-STJ).

**Prévio juízo de admissibilidade:** o TJ/RJ negou seguimento ao recurso (fls. 344/347, e-STJ), dando azo à interposição do AREsp 481.410/RJ, conhecido para determinar a sua conversão em especial (fl. 401, e-STJ).

É o relatório.



**RECURSO ESPECIAL Nº 1.454.139 - RJ (2014/0044528-1)**

**RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI**

**RECORRENTE : GAFISA S/A**

**ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR E OUTRO(S)**

**LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO E OUTRO(S)**

**RENAN REIS ROCHA**

**RECORRIDO : LUIZ IGNACIO COSTA GOMES**

**ADVOGADOS : RAFAELA ESPÍNOLA DE CARVALHO**

**PALOMA GONÇALVES CASCALLAR E OUTRO(S)**

## **VOTO**

**A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator):**

Cinge-se a lide a determinar a legalidade da decisão judicial que, diante da mora do vendedor na entrega do imóvel ao comprador, suspende a correção do saldo devedor. Incidentalmente, cumpre verificar a existência de negativa de prestação jurisdicional.

**1. Da negativa de prestação jurisdicional. Violação dos arts. 458 e 535 do CPC.**

01. Compulsando o acórdão recorrido, verifica-se que a prestação jurisdicional dada corresponde àquela efetivamente objetivada pelas partes, sem vício a ser sanado. O TJ/RJ se pronunciou de maneira a abordar a discussão de todos os aspectos fundamentais do julgado, dentro dos limites que lhe são impostos por lei, tanto que integram o objeto do próprio recurso especial e serão enfrentados adiante.

02. O não acolhimento das teses contidas no recurso não implica omissão, obscuridade ou contradição, tampouco deficiência de fundamentação, pois ao julgador cabe apreciar a questão conforme o que ele entender relevante à lide. Não está o Tribunal obrigado a julgar a matéria posta a seu exame nos termos pleiteados pelas partes, mas sim com o seu livre convencimento, consoante dispõe o art. 131 do CPC.

03. Por outro lado, constitui entendimento pacífico no STJ que os embargos de declaração, mesmo quando manejados com o propósito de prequestionamento, são

inadmissíveis se a decisão embargada não ostentar qualquer dos vícios que autorizariam a sua interposição.

04. Constatada-se, em verdade, a irresignação da recorrente com o resultado do julgamento e a tentativa de emprestar aos embargos de declaração efeitos infringentes, o que se mostra inviável no contexto do art. 535 do CPC.

**2. Da correção monetária do saldo devedor. Violação dos arts. 884 do CC/02; 1º da Lei nº 4.864/65; e 46 da Lei nº 10.931/04.**

06. Na ótica do TJ/RJ, o atraso na entrega das chaves “impede a obtenção de financiamento para quitação do preço do imóvel”, com a ressalva de que o recorrido “vem sendo onerado com a correção do seu saldo devedor pelo índice previsto no contrato, o que aumenta o valor do débito, a cada dia de atraso na entrega do imóvel” (fl. 272, e-STJ).

07. Com base nessas premissas, concluiu que “diante do inadimplemento contratual por parte da construtora, não pode a mesma exigir do agravado [recorrido] a correção do saldo devedor, pelo índice previsto no contrato (INCC), sendo aplicável ao caso o art. 476 do CC/02” (fl. 273, e-STJ).

08. A recorrente, por sua vez, sustenta que “a correção monetária é apenas mero fator de atualização da moeda” e que o afastamento da sua incidência “altera o equilíbrio econômico-financeiro do contrato”, provocando o enriquecimento sem causa do comprador.

09. Consoante entendimento consolidado desta Corte “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 1.391.770, 1ª Turma, Rel. Min. Benedito Gonçalves, DJe de 09.04.2014. No mesmo sentido: REsp 1.202.514/RS, 3ª Turma, minha relatoria, DJe de 30.06.2011; e AgRg no REsp 780.581/GO, 4ª Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe de 19.10.2010).

10. Com efeito, a correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Cuida-se, aliás, de fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor.

11. Não é por outro motivo que o art. 1º da Lei nº 4.864/65 autoriza os contratos que tiverem por objeto a venda ou a construção de habitações com pagamento a prazo a “prever a correção monetária da dívida, com o conseqüente reajustamento das prestações mensais de amortização”.

12. No mesmo sentido, o art. 46 da Lei nº 10.931/04, que admite, nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, a “estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança”.

13. Nesse contexto, salvo melhor juízo, 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.

14. 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.

15. Há, pois, clara violação do comando do art. 944 do CC/02, segundo o qual a indenização deve ser calculada com base na extensão do dano. Da mesma forma, ofende-se o art. 395 do CC/02, que imputa ao contratante inadimplente a responsabilidade pelos prejuízos a que sua mora der causa.

16. Não se ignora tampouco se afasta o direito do comprador de ser ressarcido dos prejuízos decorrentes da mora do vendedor na entrega das chaves. Todavia, em consonância com os mencionados dispositivos legais, essa compensação deve corresponder ao efetivo dano suportado, inclusive de sorte a manter o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

17. 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 – o que, aliás, foi requerido

nos autos principais – 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.

18. Note-se, por oportuno, que a imposição de indenizações desprovidas de equivalência econômica induz desequilíbrio do próprio contrato e o consequente enriquecimento se causa de uma das partes. Embora não se possa determinar de antemão qual dos contratantes será prejudicado – o que dependerá das circunstâncias presentes em cada caso (duração da mora, valor do saldo devedor, índice de correção monetária etc.) – fato é que o equilíbrio econômico-financeiro do contrato será afetado, beneficiando-se uma das partes em detrimento da outra.

19. Dessa forma, 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.

### **3. Do índice de correção do saldo devedor.**

20. Estabelecida a necessidade de restabelecimento da correção do saldo devedor, cumpre apreciar a alegação trazida em sede de contrarrazões ao recurso especial, de que a aplicação do Índice Nacional de Custo de Construção – INCC “deixa de ser legítima a partir do momento em que a construtora atrasa a entrega do empreendimento sem qualquer justificativa plausível” (fl. 335, e-STJ).

21. O INCC é um dos 03 componentes do Índice Geral de Preços – IGP-M, com um peso de 10%. Os outros são o Índice de Preços ao Consumidor – IPC (com peso de 30%) o Índice de Preços no Atacado – IPA (com peso de 60%). É elaborado pela Fundação Getúlio Vargas e afere, mês a mês, 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.

22. Diante disso, consoante já decidiu o STJ, “não se aplica o INCC como índice de correção após à entrega da obra” (AgRg no REsp 579.160/DF, 4ª Turma, Rel.

Min. Maria Isabel Gallotti, DJe de 25.10.2012. No mesmo sentido: AgRg no Ag 1.349.113/PE, 3ª Turma, Rel. Min. Massami Uyeda, DJe de 19.08.2011).

23. Seguindo nessa mesma linha de raciocínio e 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.

24. Por outro lado, partindo da premissa fixada adrede – de que a correção monetária visa apenas a recompor o valor da moeda – também não se mostra razoável deixar o saldo devedor sem nenhuma correção, salvo nas hipóteses em que o mencionado atraso derivar de comprovada má-fé da construtora.

25. Assim, 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.

26. 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.

27. Repise-se que não se está desconsiderando a obrigação da construtora de, uma vez inadimplente na conclusão da obra, ressarcir o mutuário de todos os prejuízos acarretados por essa mora; todavia isso não afasta o direito do credor de boa-fé de ver o saldo devedor atualizado monetariamente.

28. Portanto, na hipótese específica dos autos, fica restabelecida 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.

Forte nessas razões DOU 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.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2014/0044528-1

**PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.454.139 / RJ**

Números Origem: 00183940220138190000 10588573120118190002 183940220138190000  
201424551186

PAUTA: 03/06/2014

JULGADO: 03/06/2014

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **SADY D'ASSUMPÇÃO TORRES FILHO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : GAFISA S/A  
ADVOGADOS : RODRIGO MATTAR E OUTRO(S)  
LUIZ RINALDO ZAMPONI FILHO E OUTRO(S)  
RENAN REIS ROCHA  
RECORRIDO : LUIZ IGNACIO COSTA GOMES  
ADVOGADOS : RAFAELA ESPÍNOLA DE CARVALHO  
PALOMA GONÇALVES CASCALLAR E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

**CERTIDÃO**

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

A Terceira Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.