



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1884607 - MG (2020/0175300-9)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
RECORRENTE : _____
ADVOGADO : PAULA ELIZABETH DE SOUZA ALMAS - MG106900
RECORRENTE : _____.
ADVOGADOS : EDUARDO COLUCCINI CORDEIRO - MG076700
RAFAEL ALBUQUERQUE BATISTA GOUVEIA - RJ134907
MARCELO DAVID PEREIRA DE SOUZA - MG112950
JÉSSICA FIGUEIREDO TAVARES - RJ204074
RECORRIDO : OS MESMOS
INTERES. : _____ LTDA

EMENTA

RECURSOS ESPECIAIS. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EN. 3/STJ. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PEDIDO DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO. ALEGAÇÃO DE INADIMPLENTO DA INCORPORADORA. INOCORRÊNCIA. AÇÃO AJUIZADA ANTES DO TÉRMINO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA. CONCLUSÃO DAS OBRAS NO CURSO DA DEMANDA. CONTROVÉRSIA ACERCA DO PAGAMENTO/FINANCIAMENTO DO SALDO DEVEDOR E DA EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. INOVAÇÃO DA CAUSA DE PEDIR. DESCABIMENTO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO.
RECURSO ESPECIAL DA INCORPORADORA PROVIDO E RECURSO ESPECIAL DA ADQUIRENTE PREJUDICADO.

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de recurso especial interposto por _____

_____. em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CIC INDENIZAÇÃO - INÉPCIA DA INICIAL - PRELIMINAR AFASTADA - RESTITUIÇÃO DO VALOR PAGO A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM - ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL - INADIMPLENTO DA RÉ - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA - RESCISÃO DO CONTRATO - RESTITUIÇÃO DAS PARTES AO 'STATUS QUO ANTE' - PAGAMENTO DE MULTA PELO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL - POSSIBILIDADE - REDUÇÃO ART. 413 DO CC102 - DANOS MORAIS CONFIGURADOS - VALOR - RAZOABILIDADE.

- O conceito de petição inepta se encontra limitado às hipóteses elencadas no parágrafo único, do artigo 295 do CPC. Por isso, só pode ser considerada inepta, uma petição inicial quando: a) lhe faltar pedido ou causa de pedir; b) da narração dos fatos não decorrer logicamente a conclusão; c) o pedido for juridicamente impossível; e d) contiver pedidos incompatíveis entre si.

- Por se tratar a comissão de corretagem de parcela paga ao corretor de imóveis, por negócio realizado, não compo o preço do bem e não integrando o patrimônio da vendedora do imóvel, não há como determinar que a construtora requerida efetue a devolução de qualquer valor a esse título.

- A cláusula de tolerância, prevista no contrato de compra e venda, para a entrega de imóvel, não pode ser considerada abusiva se fixada de forma clara.

- Diante do descumprimento exclusivo pela ré quanto ao prazo de entrega do imóvel, mostra-se inevitável a rescisão do contrato das partes, que deverão retornar ao 'status quo ante', cabendo à requerida efetuar a devolução da totalidade dos valores pagos pelo autor, sem qualquer retenção.

- Ocorrido o inadimplimento da promitente vendedora, que deixou de efetuar a entrega do imóvel na data apazada, afigura-se possível sua condenação ao pagamento de multa decorrente do descumprimento do contrato.

- E devida a redução da penalidade imposta ao devedor inadimplente quando a obrigação principal tiver sido parcialmente cumprida ou seu montante figurar manifestamente excessivo, por meio de juízo equitativo pelo julgador, nos termos do art. 413 do Código Civil.

- Não se acolhe pedido de lucros cessantes se não foram efetivamente comprovados.

- A construtora que atrasa injustificadamente a entrega das chaves de imóvel pratica conduta antijurídica e deve reparar os prejuízos morais causados ao promitente vendedor.

- Na fixação da reparação por dano moral, incumbe ao julgador, ponderando as condições do ofensor, do ofendido, do bem jurídico lesado e aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade, arbitrar o valor da indenização que se preste à suficiente recomposição dos prejuízos, sem importar enriquecimento sem causa da parte. (fl. 443)

Em suas razões, alega a parte recorrente, em síntese, ofensa ao art. 476 do Código Civil e ao art. 52 da Lei no 4.591/1964, sob o argumento de "exceção do contrato não cumprido".

Houve também a interposição de recurso especial pela adquirente da unidade imobiliária, autora da demanda (fls. 498/504).

Contrarrazões às fls. 546/57.

Ambos os recursos especiais foram admitidos (fls. 578/84).

É o relatório.

Passo a decidir.

O recurso especial da incorporadora merece ser provido.

A parte autora da demanda pleiteou, em outubro de 2013, a resolução de um contrato de compra e venda unidade imobiliária, alegando atraso da incorporadora na conclusão das obras, prevista para setembro do mesmo ano.

Ocorre que o contrato previa um prazo de tolerância de 180 dias, de modo que o inadimplemento da incorporadora somente restaria caracterizado em março de 2014. É dizer, portanto, que, na data do ajuizamento da demanda, em outubro de 2013, a incorporadora ainda não se encontrava em mora.

Após alguns dias do ajuizamento da demanda, a incorporadora obteve o "Habite-se" da obra (fl. 271), ainda em outubro de 2013.

Bem se vê, portanto, que o alegado atraso na conclusão das obras não extrapolou o prazo de tolerância.

Por conseguinte, mantendo fidelidade à causa de pedir deduzida na inicial (atraso na entrega da obra), o desfecho da demanda caminhará para a improcedência dos pedidos, pois a cláusula de tolerância é considerada lícita, desde que limitada ao prazo de 180 dias.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PRAZO DE TOLERÂNCIA FIXADO EM DIAS ÚTEIS. VALIDADE. LIMITE DE 180 DIAS CORRIDOS. JULGADO ESPECÍFICO DESTA CORTE SUPERIOR. LUCROS CESSANTES. DANO MATERIAL PRESUMIDO. PRECEDENTES DESTA CORTE SUPERIOR. "JUROS NO PÉ". INCIDÊNCIA DURANTE O ATRASO DA OBRA. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DA QUESTÃO FEDERAL CONTROVERTIDA. ÓBICE DA SÚMULA 284/STF.

1. Controvérsia acerca da validade da estipulação de prazo de tolerância em dias úteis na venda de unidade autônoma em incorporação imobiliária. 2. Fluência dos prazos em dias corridos no âmbito do direito material, conforme regra geral prevista no art.

132 do Código Civil.

3. Possibilidade, contudo, de as partes convencionarem regras diversas de contagem de prazos. 4. Validade da estipulação de prazo de tolerância em dias úteis em promessa de compra e venda de unidade autônoma em incorporação imobiliária.

5. Limitação, contudo, do prazo ao equivalente a 180 dias corridos, por analogia ao prazo de validade do registro da incorporação e da carência para desistir do empreendimento (arts. 33 e 34, § 2º, da Lei 4.591/1964 e 12 da Lei 4.864/1965). Julgado específico desta Turma. 6. Presunção de ocorrência de lucros cessantes em virtude do atraso na entrega da obra, dispensando-se prova de prejuízo.

Precedentes.

7. Ausência de indicação da questão federal controvertida, no que tange à alegação de validade da cobrança de "juros no pé" durante o período de atraso da obra. Óbice da Súmula 284/STF.

8. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

(REsp 1727939/DF, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/09/2018, DJe 17/09/2018)

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO DA OBRA. ENTREGA APÓS O PRAZO ESTIMADO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. PREVISÃO LEGAL. PECULIARIDADES DA CONSTRUÇÃO CIVIL. ATENUAÇÃO DE RISCOS. BENEFÍCIO AOS CONTRATANTES. CDC. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA. OBSERVÂNCIA DO DEVER DE INFORMAR. PRAZO DE PRORROGAÇÃO. RAZOABILIDADE.

1. *Cinge-se a controvérsia a saber se é abusiva a cláusula de tolerância nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção, a qual permite a prorrogação do prazo inicial para a entrega da obra.*
2. *A compra de um imóvel "na planta" com prazo e preço certos possibilita ao adquirente planejar sua vida econômica e social, pois é sabido de antemão quando haverá a entrega das chaves, devendo ser observado, portanto, pelo incorporador e pelo construtor, com a maior fidelidade possível, o cronograma de execução da obra, sob pena de indenizarem os prejuízos causados ao adquirente ou ao compromissário pela não conclusão da edificação ou pelo retardo injustificado na conclusão da obra (arts. 43, II, da Lei nº 4.591/1964 e 927 do Código Civil).*
3. *No contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, além do período previsto para o término do empreendimento, há, comumente, cláusula de prorrogação excepcional do prazo de entrega da unidade ou de conclusão da obra, que varia entre 90 (noventa) e 180 (cento e oitenta) dias: a cláusula de tolerância.*
4. *Aos contratos de incorporação imobiliária, embora regidos pelos princípios e normas que lhes são próprios (Lei nº 4.591/1964), também se aplica subsidiariamente a legislação consumerista sempre que a unidade imobiliária for destinada a uso próprio do adquirente ou de sua família.* 5. *Não pode ser reputada abusiva a cláusula de tolerância no compromisso de compra e venda de imóvel em construção desde que contratada com prazo determinado e razoável, já que possui amparo não só nos usos e costumes do setor, mas também em lei especial (art. 48, § 2º, da Lei nº 4.591/1964), constituindo previsão que atenua os fatores de imprevisibilidade que afetam negativamente a construção civil, a onerar excessivamente seus atores, tais como intempéries, chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, crise no setor, entre outros contratemplos.*
6. *A cláusula de tolerância, para fins de mora contratual, não constitui desvantagem exagerada em desfavor do consumidor, o que comprometeria o princípio da equivalência das prestações estabelecidas. Tal disposição contratual concorre para a diminuição do preço final da unidade habitacional a ser suportada pelo adquirente, pois ameniza o risco da atividade advindo da dificuldade de se fixar data certa para o término de obra de grande magnitude sujeita a diversos obstáculos e situações imprevisíveis.*
7. *Deve ser reputada razoável a cláusula que prevê no máximo o lapso de 180 (cento e oitenta) dias de prorrogação, visto que, por analogia, é o prazo de validade do registro da incorporação e da carência para desistir do empreendimento (arts. 33 e 34, § 2º, da Lei nº 4.591/1964 e 12 da Lei nº 4.864/1965) e é o prazo máximo para que o fornecedor sane vício do produto (art. 18, § 2º, do CDC).*
8. *Mesmo sendo válida a cláusula de tolerância para o atraso na entrega da unidade habitacional em construção com prazo determinado de até 180*

(cento e oitenta) dias, o incorporador deve observar o dever de informar e os demais princípios da legislação consumerista, cientificando claramente o adquirente, inclusive em ofertas, informes e peças publicitárias, do prazo de prorrogação, cujo descumprimento implicará responsabilidade civil. Igualmente, durante a execução do contrato, deverá notificar o consumidor acerca do uso de tal cláusula juntamente com a sua justificação, primando pelo direito à informação.

9. Recurso especial não provido.

(REsp 1.582.318/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/09/2017, DJe 21/09/2017)

O juízo e o Tribunal de origem, contudo, entenderam que a mora da incorporadora somente cessaria com a entrega das chaves, o que não teria ocorrido durante o prazo de tolerância.

Confira-se, a propósito, o seguinte trecho do acórdão recorrido:

Ocorre que, após o transcurso do prazo para a efetiva entrega do bem imóvel objeto do contrato, não houve cumprimento da obrigação avençada pela requerida.

Em que pese a requerida tenha afirmado que o empreendimento imobiliário ficou pronto dentro da data prevista no contrato, não existe prova de da efetiva entrega das chaves, ônus que lhe incumbia, nos termos do art. 333, II, do CPC.

Afora isso, os documentos de f. 90-93 demonstram que a autora efetuava o pagamento das parcelas do contrato que celebrou com a ré em tempo e modo contratados. (fl. 448)

Ora, a controvérsia acerca da entrega das chaves inova a causa de pedir, pois, como bem salientado pela incorporadora, a entrega das chaves pressupõe não apenas o pagamento das parcelas intermediárias, mas também a quitação do preço ou obtenção de financiamento (fl. 524).

A quitação do preço não ficou demonstrada nos autos, pelo contrário, o documento de fl. 94, juntado pela própria parte autora da demanda, dá conta de que havia um saldo devedor de R\$ 412.109,90 em outubro de 2013.

É dizer, portanto, que a controvérsia acerca da alegada mora da incorporadora após a conclusão das obras pressupõe causa de pedir diversa da deduzida na inicial, pois nesse caso não se controverte sobre a conclusão das obras, mas sobre a obtenção de financiamento e a quitação do preço.

A melhor solução para a presente demanda, portanto, é julgá-la nos estreitos limites da causa de pedir (atraso na entrega da obra), deixando assim que a controvérsia acerca da quitação do preço ou obtenção de financiamento escape aos efeitos da coisa julgada, podendo ser discutida em outra demanda, se for o caso.

Como a obra foi concluída antes do término do prazo de tolerância, assiste razão à incorporadora.

Destarte, o recurso especial da construtora demandada merece ser provido.

Como consequência da improcedência dos pedidos, fica prejudicado o recurso especial da parte autora da demanda.

Ante o exposto, DOU PROVIMENTO ao recurso especial da construtora demanda para, reformando o acórdão recorrido, julgar improcedentes os pedidos deduzidos contra a parte ora recorrente, e JULGO PREJUDICADO o recurso especial da parte demandante.

Custas e honorários advocatícios pela parte autora da demanda, estes arbitrados em 12% (doze por cento) do valor atualizado da causa, suspensa a exigibilidade em razão do benefício da gratuidade da Justiça.

Intimem-se.

Brasília, 07 de maio de 2021.

Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Relator