

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1869783 - SP (2020/0079312-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : ANNE SANCHES PALONI
AGRAVANTE : ROGERIO GEORGE PALONI ROGERIO GEORGE PALONI
ADVOGADO : ANNE SANCHES PALONI - SP189754
AGRAVADO : TG SAO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADO : PAULA LIMA CLASEN DE MOURA E OUTRO(S) - SP190750

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS CUMULADA COM RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. INFORMAÇÃO ADEQUADA. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. É válida a cláusula de tolerância, desde que observado o direito de informação do consumidor. Precedentes.
2. No caso, o Tribunal de origem entendeu que a cláusula de tolerância contém informação clara quanto ao prazo final para entrega do imóvel, não gerando dúvidas no consumidor. A modificação de tal entendimento demandaria o reexame do suporte fático-probatório dos autos, providência inviável no recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 16 de novembro de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Raul Araújo

Relator

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.869.783 - SP (2020/0079312-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : ANNE SANCHES PALONI
AGRAVANTE : ROGERIO GEORGE PALONI ROGERIO GEORGE PALONI
ADVOGADO : ANNE SANCHES PALONI - SP189754
AGRAVADO : TG SAO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADO : PAULA LIMA CLASEN DE MOURA E OUTRO(S) - SP190750

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Trata-se de agravo interno interposto por ANNE SANCHES PALONI e OUTRO contra decisão que não conheceu do recurso especial, em razão da incidência da Súmula 7/STJ.

Os agravantes sustentam: a) a inaplicabilidade da Súmula 7/STJ; b) que a agravada deixou de fixar data certa para expedição do "habite-se"; c) que a cláusula de tolerância é abusiva.

Ao final, pleiteiam a reconsideração da decisão agravada ou, se mantida, seja o presente feito levado a julgamento perante a eg. Quarta Turma.

Devidamente intimada, a parte agravada apresentou impugnação (e-STJ, fls. 373/378).

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.869.783 - SP (2020/0079312-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : ANNE SANCHES PALONI
AGRAVANTE : ROGERIO GEORGE PALONI ROGERIO GEORGE PALONI
ADVOGADO : ANNE SANCHES PALONI - SP189754
AGRAVADO : TG SAO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADO : PAULA LIMA CLASEN DE MOURA E OUTRO(S) - SP190750

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS CUMULADA COM RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. INFORMAÇÃO ADEQUADA. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. É válida a cláusula de tolerância, desde que observado o direito de informação do consumidor. Precedentes.

2. No caso, o Tribunal de origem entendeu que a cláusula de tolerância contém informação clara quanto ao prazo final para entrega do imóvel, não gerando dúvidas no consumidor. A modificação de tal entendimento demandaria o reexame do suporte fático-probatório dos autos, providência inviável no recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.869.783 - SP (2020/0079312-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : ANNE SANCHES PALONI
AGRAVANTE : ROGERIO GEORGE PALONI ROGERIO GEORGE PALONI
ADVOGADO : ANNE SANCHES PALONI - SP189754
AGRAVADO : TG SAO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADO : PAULA LIMA CLASEN DE MOURA E OUTRO(S) - SP190750

VOTO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Em que pesem as alegações apresentadas, a decisão agravada deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Conforme destacado na decisão agravada, o Tribunal *a quo*, ao dirimir a controvérsia, mediante o exame dos elementos informativos da demanda, entendeu pela validade da cláusula de tolerância para a entrega do imóvel, bem como pela existência de informação clara quanto ao prazo final para entrega do imóvel, consignando, na oportunidade, o seguinte:

De início, cabe assinalar que o entendimento consolidado por este Egrégio Tribunal é no sentido de que é válida a cláusula constante do instrumento de compra e venda de imóvel que prevê prazo de prorrogação de 180 dias para a entrega do bem:

“É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível.” (Súmula 164 do TJSP).

No presente caso, a cláusula está prevista no item 7.3.1.1. e não gera dúvidas (fls. 52).

A análise de haver ou não caso fortuito ou força maior é relevante após o termino do prazo de tolerância estipulado em contrato, isto é, em caso de prorrogação, o que não houve no caso em comento.

O fato de ter sido estipulado o termo final como ABRIL/2015 (fls. 35) sem ter definido o dia do mês, não gera desvantagem exagerada ao consumidor. Aliás, conforme consta às fls. 165/167, as obras foram concluídas em agosto de 2015, portanto, dentro do prazo de tolerância, bem antes do termo final.

Todos os demais pedidos do apelante aderem ao fato do seu desgosto de não ver o imóvel entregue em ABRIL/2015.” (e-STJ, fls. 287/288, g.n)

Nesse contexto, concluir de forma diametralmente oposta, como pretendem os agravantes nas razões do recurso especial, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste

Superior Tribunal de Justiça

Pretório.

Com efeito, a decisão da Corte local encontra-se em harmonia com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça de que é válida a cláusula de tolerância de 180 dias nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção.

A propósito:

"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

Superior Tribunal de Justiça

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 1582318/RJ, Rel. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/09/2017, DJe 21/09/2017)

Com efeito, considerando as premissas fáticas delineadas pelo Tribunal de origem, a conclusão do acórdão recorrido está em consonância com "a jurisprudência desta Corte que assinala a validade da cláusula de tolerância, desde que observado o direito de informação do consumidor" (AgInt no REsp 1.698.518/SP, Relatora a Ministra Isabel Gallotti, DJe de 26/9/2018).

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 1.869.783 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0079312-7

Número de Origem:

11199557720158260100 1119955-77.2015.8.26.0100

Sessão Virtual de 03/11/2020 a 16/11/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANNE SANCHES PALONI

RECORRENTE : ROGERIO GEORGE PALONI ROGERIO GEORGE PALONI

ADVOGADO : ANNE SANCHES PALONI - SP189754

RECORRIDO : TG SAO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

ADVOGADO : PAULA LIMA CLASEN DE MOURA E OUTRO(S) - SP190750

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ANNE SANCHES PALONI

AGRAVANTE : ROGERIO GEORGE PALONI ROGERIO GEORGE PALONI

ADVOGADO : ANNE SANCHES PALONI - SP189754

AGRAVADO : TG SAO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

ADVOGADO : PAULA LIMA CLASEN DE MOURA E OUTRO(S) - SP190750

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 16 de novembro de 2020