SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1253328 - AM (2018/0042042-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	FLAVIA KELEN DE ANDRADE SILVA
AGRAVANTE	:	LEONARDO MENDONCA CARVALHO DA SILVA
ADVOGADO	:	WALLESTEIN MONTEIRO DE SOUZA E OUTRO(S) - AM004907
AGRAVADO	:	PATRIURBIS 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A
ADVOGADOS	:	KEYTH YARA PONTES PINA - AM003467
		RAPHAELA BATISTA DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - AM009169
		TATIANNE DE ALCÂNTARA AZULAY MELLO - AM011998

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. 180 DIAS. VALIDADE. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. DANO MORAL. AFASTAMENTO. ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR DURANTE A MORA DA CONSTRUTORA. LEGITIMIDADE. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Está sedimentado nesta Corte Superior o entendimento de que é "*válida [em contratos de promessa de compra e venda de imóvel] a cláusula de tolerância, desde que limitada ao prazo de 180 dias corridos*" (AgInt no AREsp 1.957.756/RO, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 14/3/2022, DJe de 5/4/2022).

2. "*Nos termos do entendimento firmado por este Superior Tribunal de Justiça, o mero inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso da entrega do imóvel, não gera, por si só, danos morais indenizáveis*" (REsp 1.642.314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/3/2017, DJe de 22/3/2017).

3. Na espécie, ao manter a condenação da construtora ao pagamento da indenização por danos morais, o Tribunal de origem deixou de apontar circunstâncias excepcionais experimentadas pelos promitentes-compradores, capazes de justificar a reparação pretendida. Correta, portanto, a decisão agravada, ao reformar o acórdão recorrido.

4. Nos termos do entendimento desta Corte, "[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* (...)" (AgInt no AREsp 677.950/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 14/03/2017, DJe de 20/03/2017).

5. Agravo interno improvido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de

Documento eletrônico VDA40510681 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Raul Araújo Assinado em: 07/03/2024 21:37:54
Código de Controle do Documento: e46a01b5-b1fa-4781-b2fb-93fdea481e94

27/02/2024 a 04/03/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 04 de março de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA40510681 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Raul Araújo Assinado em: 07/03/2024 21:37:54
Código de Controle do Documento: e46a01b5-b1fa-4781-b2fb-93fdea481e94

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1253328 - AM (2018/0042042-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	FLAVIA KELEN DE ANDRADE SILVA
AGRAVANTE	:	LEONARDO MENDONCA CARVALHO DA SILVA
ADVOGADO	:	WALLESTEIN MONTEIRO DE SOUZA E OUTRO(S) - AM004907
AGRAVADO	:	PATRIURBIS 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A
ADVOGADOS	:	KEYTH YARA PONTES PINA - AM003467
		RAPHAELA BATISTA DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - AM009169
		TATIANNE DE ALCÂNTARA AZULAY MELLO - AM011998

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. 180 DIAS. VALIDADE. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. DANO MORAL. AFASTAMENTO. ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR DURANTE A MORA DA CONSTRUTORA. LEGITIMIDADE. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Está sedimentado nesta Corte Superior o entendimento de que é "*válida [em contratos de promessa de compra e venda de imóvel] a cláusula de tolerância, desde que limitada ao prazo de 180 dias corridos*" (AgInt no AREsp 1.957.756/RO, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 14/3/2022, DJe de 5/4/2022).

2. "*Nos termos do entendimento firmado por este Superior Tribunal de Justiça, o mero inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso da entrega do imóvel, não gera, por si só, danos morais indenizáveis*" (REsp 1.642.314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/3/2017, DJe de 22/3/2017).

3. Na espécie, ao manter a condenação da construtora ao pagamento da indenização por danos morais, o Tribunal de origem deixou de apontar circunstâncias excepcionais experimentadas pelos promitentes-compradores, capazes de justificar a reparação pretendida. Correta, portanto, a decisão agravada, ao reformar o acórdão recorrido.

4. Nos termos do entendimento desta Corte, "[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* (...)" (AgInt no AREsp 677.950/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 14/03/2017, DJe de 20/03/2017).

5. Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Documento eletrônico VDA40259699 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Raul Araújo Assinado em: 25/02/2024 22:21:17
Código de Controle do Documento: 5dd24f3e-d35f-4f97-9801-235732a68bb8

Trata-se de agravo interno interposto por FLÁVIA KELEN DE ANDRADE SILVA e OUTRO em face de decisão desta relatoria, que conheceu do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial.

Os agravantes sustentam, em síntese: (a) "são recorrentes os julgados que consideram válida a cláusula contratual que versa sobre a tolerância do prazo de entrega de bem imóvel pela empresa responsável. Contudo, é imprescindível consignar que a prorrogação de prazo para adimplemento das obrigações não pode ser utilizada ao bel prazer das empresas imobiliárias, de modo que os adquirentes devem ser notificados acerca do uso de tal cláusula juntamente com a sua justificação, primando pelo direito à informação insculpido no Código de Defesa do Consumidor, o que não ocorreu neste caso" (fl. 490); (b) "apesar de o STJ decidir pela validade da cláusula de tolerância fixada em 180 (cento e oitenta) dias, é sólida a jurisprudência de que ao alterar o entendimento do juízo originário, que neste caso foi no sentido de desconsiderar a cláusula ante o descumprimento no dever de informação ao consumidor, a Decisão agravada encontra imediata óbice nas Súmulas de n. 5 e 7 dessa Corte" (fl. 493); (c) "*é devida a indenização por danos morais quando evidenciada demora excessiva na entrega do imóvel*" (fl. 494); e (d) "*ambos os julgados expõem a posição atual seguida pelo Superior Tribunal de Justiça, exatamente nesses casos em que o juízo estadual decidiu pela invalidade de correção monetária do saldo devedor, decidindo expressamente que futuras revisões feitas pelo STJ encontram imediata óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ, pelas quais exprime a ideia de vedação da reanálise de provas e reinterpretação de cláusulas em sede de Recurso Especial*" (fl. 504).

Requerem, ao final, a reconsideração da decisão agravada ou sua reforma pelo Órgão Colegiado competente (fls. 487/505).

A parte agravada foi intimada, mas não apresentou impugnação (fl. 509).

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

O eg. TJAM declarou abusiva, na espécie, a cláusula que estipulou o prazo de tolerância para a entrega do imóvel em 180 dias, com base na seguinte fundamentação:

> *"(...) considerando que não houve justificativa plausível para o atraso na entrega das obras, a cláusula de tolerância não merece ser considerada, motivo pelo qual, ao contrário do entendimento firmando no provimento de mérito, aplico como data inicial do inadimplemento o dia e 01/03/2012, data em que deveria ocorrer a entrega do empreendimento, sem prazo de tolerância." (fl. 261)*

Entretanto, está sedimentado nesta Corte Superior o entendimento de que é "*válida [em contratos de promessa de compra e venda de imóvel] a cláusula de tolerância, desde que limitada ao prazo de 180 dias corridos*" (AgInt no AREsp 1.957.756/RO, Relator Ministro

Documento eletrônico VDA40259699 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Raul Araújo Assinado em: 25/02/2024 22:21:17
Código de Controle do Documento: 5dd24f3e-d35f-4f97-9801-235732a68bb8

RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 14/3/2022, DJe de 5/4/2022).

No mesmo sentido:

> *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 contratempos.*
> *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*

Documento eletrônico VDA40259699 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Raul Araújo Assinado em: 25/02/2024 22:21:17
Código de Controle do Documento: 5dd24f3e-d35f-4f97-9801-235732a68bb8

> *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 n. 1.582.318/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/9/2017, DJe de 21/9/2017.)*

Diante disso, está correta a decisão monocrática, que deu provimento ao recurso especial interposto pela construtora a fim de declarar a validade da cláusula de tolerância prevista no ajuste.

Não se cogita, ademais, a aplicabilidade das Súmulas 5 e 7/STJ, nesse ponto, tendo em vista que a pactuação da cláusula de tolerância, na espécie, é incontroversa.

Além disso, a petição inicial dos autores deixa nítido que eles possuíam informações suficientes a respeito da existência do prazo de tolerância, afastando, assim, a alegação presente no agravo interno a respeito da falha no dever de informação ao consumidor.

Ao condenar a construtora ao pagamento de indenização por dano moral, o eg. TJAM destacou:

> *"(...) o descumprimento da obrigação pactuada no contrato ultrapassou a esfera do mero aborrecimento, mormente considerando que o atraso na entrega do empreendimento ocorreu por mais de dois anos.*
> *Assim, no caso em comento, não se pode ignorar que os prejuízos sofridos pelos Autores ultrapassaram o mero aborrecimento e dissabor, representando, verdadeira frustração de uma expectativa de aquisição da casa própria, muito embora tenha cumprido o encargo contratual que lhe incumbia.*
> *Logo, o atraso injustificado não pode ser minimizado pela definição de "mero aborrecimento", justificando-se a indenização pelo dano moral em decorrência do próprio fato." (fl. 264)*

Contudo, "*[n]os termos do entendimento firmado por este Superior Tribunal de Justiça, o mero inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso da entrega do imóvel, não gera, por si só, danos morais indenizáveis*" (REsp 1.642.314/SE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/3/2017, DJe de 22/3/2017).

Se, pois, o Tribunal de origem deixa de apontar elementos concretos que indiquem as lesões de ordem moral experimentadas pelos promitentes-compradores, deve-se manter a decisão que, ao apreciar o apelo especial, afasta a condenação da construtora ao pagamento da indenização.

Também nesse tópico, não se cogita a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, pois a premissa do julgamento (ausência de indicação de circunstâncias excepcionais a demonstrar a lesão moral) decorreu da mera leitura do aresto de 2º grau.

Por último, o Tribunal de origem vedou a atualização do saldo devedor do contrato, no período de inadimplência da construtora, apontando:

> *"No tocante a atualização das parcelas, no período de mora da construtora, é*

Documento eletrônico VDA40259699 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Raul Araújo Assinado em: 25/02/2024 22:21:17
Código de Controle do Documento: 5dd24f3e-d35f-4f97-9801-235732a68bb8

inequívoco que tal prática majora os prejuízos do consumidor.
Na verdade, se a Apelante Construtora é responsável pelo atraso da obra, parece desarrazoado exigir que os Autores arquem com os custos decorrentes desta demora. Desta feita, deve ser mantido a condenação nos moldes como fixados no provimento de mérito." (fl. 266)

Entretanto, "[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* (...)" (AgInt no AREsp 677.950/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 14/03/2017, DJe de 20/03/2017).

Mantém-se, portanto, o decisum monocrático, nessa parte.

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

É como voto.

Documento eletrônico VDA40259699 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Raul Araújo Assinado em: 25/02/2024 22:21:17
Código de Controle do Documento: 5dd24f3e-d35f-4f97-9801-235732a68bb8

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 1.253.328 / AM

Número Registro: 2018/0042042-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
0004876202017 00048762020178040000 0005365912016 00053659120168040000 00080599620178040000 06363300520138040001 0636330052017 4876202017 5365912016 53659120168040000 6363300520138040001 636330052017 80599620178040000

Sessão Virtual de 27/02/2024 a 04/03/2024

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário
Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	PATRIURBIS 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A
ADVOGADOS	:	KEYTH YARA PONTES PINA - AM003467
		RAPHAELA BATISTA DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - AM009169
		TATIANNE DE ALCÂNTARA AZULAY MELLO - AM011998
AGRAVADO	:	FLAVIA KELEN DE ANDRADE SILVA
AGRAVADO	:	LEONARDO MENDONCA CARVALHO DA SILVA
ADVOGADO	:	WALLESTEIN MONTEIRO DE SOUZA E OUTRO(S) - AM004907

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	FLAVIA KELEN DE ANDRADE SILVA
AGRAVANTE	:	LEONARDO MENDONCA CARVALHO DA SILVA
ADVOGADO	:	WALLESTEIN MONTEIRO DE SOUZA E OUTRO(S) - AM004907
AGRAVADO	:	PATRIURBIS 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A
ADVOGADOS	:	KEYTH YARA PONTES PINA - AM003467
		RAPHAELA BATISTA DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - AM009169
		TATIANNE DE ALCÂNTARA AZULAY MELLO - AM011998

TERMO

Documento eletrônico VDA40488150 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 05/03/2024 00:24:49
Código de Controle do Documento: 787258db-b977-4644-8f72-2f4d6fe32324

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 27/02/2024 a 04/03/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 05 de março de 2024

Documento eletrônico VDA40488150 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 05/03/2024 00:24:49
Código de Controle do Documento: 787258db-b977-4644-8f72-2f4d6fe32324