



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.582.318 - RJ (2015/0145249-7)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : SERGIO MACHADO TERRA
RECORRENTE : ALINE DE MIRANDA VALVERDE TERRA
ADVOGADOS : LEONARDO FAJNGOLD - RJ179669
YURI MACIEL ARAUJO E OUTRO(S) - RJ201077
RECORRIDO : CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
RECORRIDO : SPE VPA 144 INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : GISELLE PAULO SERVIO DA SILVA E OUTRO(S) - SP308505
JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR E OUTRO(S) - RJ148033D
AGRAVANTE : CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
AGRAVANTE : SPE VPA 144 INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : GISELLE PAULO SERVIO DA SILVA E OUTRO(S) - SP308505
JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR E OUTRO(S) - RJ148033D
AGRAVADO : SERGIO MACHADO TERRA
AGRAVADO : ALINE DE MIRANDA VALVERDE TERRA
ADVOGADO : LEONARDO FAJNGOLD - RJ179669

EMENTA

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 12 de setembro de 2017(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.582.318 - RJ (2015/0145249-7)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de recurso especial interposto por SÉRGIO MACHADO TERRA e ALINE DE MIRANDA VALVERDE TERRA, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

Noticiam os autos que os ora recorrentes ajuizaram ação ordinária contra CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e SPE VPA 144 INCORPORAÇÕES LTDA. visando a reparação de danos materiais sofridos com a ocorrência de diversas falhas na entrega de unidade imobiliária adquirida na planta.

O magistrado de primeiro grau, entendendo que se aplicava ao caso dos autos o prazo decadencial do art. 26 do Código de Defesa do Consumidor (CDC), julgou improcedentes os pedidos formulados na inicial com base no art. 269, IV, do Código de Processo Civil de 1973 (CPC/1973).

Inconformados, os autores interpuseram recurso de apelação na Corte de Justiça fluminense, o qual foi parcialmente provido, em decisão unipessoal, pelo Desembargador relator para julgar

"(...) parcialmente procedente a pretensão exordial e condenando as rés, solidariamente, ao pagamento de: 1) indenização por danos materiais decorrentes do atraso na entrega do imóvel, no valor previsto contratualmente, correspondente a 0,7% ao mês sobre o preço total avençado no contrato, contando-se do término do prazo de tolerância de 120 dias (ocorrido em fev/2010) até a data da efetiva entrega do bem (abril/2010), o qual deverá ser corrigido monetariamente e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, contados da citação; 2) indenização por danos materiais no valor de R\$ 300,00, corrigida monetariamente desde a data do desembolso e acrescida de juros de mora de 1% ao mês, contados da citação; 3) quantia correspondente à diferença entre o valor da unidade 405 e o valor da unidade 305 na data da entrega do bem – a ser apurada em liquidação de sentença –, corrigida monetariamente desde a data do recebimento da unidade e acrescida de juros de mora de 1% ao mês desde a data da citação (nos termos do art. 405 do Código Civil, eis que se trata da relação contratual). Como consectário lógico da presente decisão, considerando que os autores formularam três pedidos e restaram vencidos quanto a parte do primeiro e quanto ao terceiro, declaro a sucumbência recíproca, devendo as custas processuais serem rateadas entre as partes, compensando-se os honorários advocatícios, na forma do artigo 21, caput, do CPC"(fl. 292 - grifou-se).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados monocraticamente (fls.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

314/316).

Os agravos internos interpostos por ambas as partes não foram providos. O acórdão recebeu a seguinte ementa:

"AGRAVOS INTERNOS EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA.

Sentença que reconheceu a decadência. Apelo dos autores.

Ajuizamento da demanda dentro do período de garantia contratual, não tendo se iniciado o prazo decadencial de noventa dias previsto no CDC, que teria início com o término da garantia prevista no contrato. Ademais, a hipótese em tela não se configura como de vício no produto, tratando-se de pleito indenizatório por fato do produto, cujo prazo é prescricional e quinquenal, nos termos do art. 27 do CDC.

Decadência que se afasta, passando-se ao exame e decisão sobre o mérito da controvérsia. Aplicação do disposto no art. 515, § 3º do CPC.

Atraso na entrega da unidade imobiliária, que ultrapassou o limite de tolerância de cento e vinte dias previsto contratualmente, dando ensejo ao dever de indenizar os autores pela demora indevida. Indenização fixada consoante previsão contratual, a incidir desde o primeiro dia após o término do prazo de tolerância para entrega.

Unidade imobiliária adquirida que era para se localizar no quarto andar, mas que na realidade encontra-se no terceiro andar. Diferença de valor de mercado – a ser apurada por perícia na fase de liquidação de sentença – que será devida aos adquirentes, consumidores, eis que as rés não se desincumbiram do ônus de provar que eles tinham ciência de que a unidade adquirida ficaria localizada em um andar inferior.

Violação do dever de informação (art. 6º, III, do CDC).

Cobrança de valor a título de 'Fundo Especial de Mobiliário e Equipamentos' (taxa de decoração), que não se constitui como venda casada, pois o acabamento do imóvel está dentro da esfera de interesse do consumidor, tendo previsão legal no art. 51 da Lei nº 4591/64, do que decorre que sua cobrança somente se revela abusiva se não houver previsão contratual, o que não ocorre na hipótese dos autos. Precedentes desta Corte. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE SE MANTÉM. DESPROVIMENTO DOS AGRAVOS INTERNOS"(fls. 334/335).

Os embargos declaratórios opostos também não prosperaram (fl. 357).

No recurso especial, os recorrentes apontam, além de divergência jurisprudencial, violação do art. 51 do CDC.

Sustentam, em síntese, que é abusiva a cláusula de tolerância nos contratos imobiliários de promessa de compra e venda, por ser "(...) incompatível com os ditames consumeristas mais básicos, como o equilíbrio contratual e a boa-fé objetiva, na medida em que abranda sobremaneira a responsabilidade do fornecedor, gerando notório prejuízo ao consumidor"(fl. 367).

Acrescentam que o incorporador, ao estipular o prazo para a entrega da obra, já deve considerar a possibilidade de atraso, "(...) e não se utilizar da cláusula como estratégia



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

comercial, seduzindo o adquirente com a informação de que o imóvel será entregue em uma determinada data, mesmo ciente, de antemão, que isso somente acontecerá em prazo substancialmente superior”(fl. 367).

Por fim, aduzem que,

(...)

(...) tendo o consumidor quitado o valor dentro do prazo avençado, a empresa deveria efetuar sua contraprestação (entrega do imóvel) também dentro do prazo contratado. Mas tal não ocorre porque ela tem 'imunidade' perante o descumprimento do prazo, muito embora o consumidor não receba a mesma – ou qualquer outra – benesse em troca...

(...)

Na mesma linha, (...) o prazo de tolerância foi criado para que o fornecedor possa solucionar eventuais problemas imprevisíveis. Contudo, (...) essas questões já deveriam ser analisadas pelas construtoras no momento da fixação do prazo (por integrarem o risco do empreendimento)”(fls. 369/372).

Após a apresentação de contrarrazões (fls. 429/439), o recurso foi admitido na origem (fls. 442/443).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.582.318 - RJ (2015/0145249-7)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

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 permitir a prorrogação do prazo inicial para a entrega da obra.

1. Da cláusula de tolerância para atraso de obra

De início, impende asseverar que 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).

Ademais, 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 conhecida cláusula de tolerância.

É certo que a esses 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.

Com efeito, o incorporador pode ser enquadrado no conceito de fornecedor, vinculando-se a uma obrigação de dar (transferência definitiva) e de fazer (construir), ao passo que o adquirente, sendo destinatário final da unidade habitacional, caracteriza-se como consumidor.

De qualquer modo, apesar de o Código de Defesa do Consumidor incidir na dinâmica dos negócios imobiliários em geral, não há como ser reputada abusiva a cláusula de tolerância.

Isso porque existem no mercado diversos fatores de imprevisibilidade que podem afetar negativamente a construção de edificações e onerar excessivamente seus atores, tais



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

como intempéries, chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, crise no setor, entre outros contratempos.

Assim, a complexidade do negócio justifica a adoção no instrumento contratual, desde que razoáveis, de condições e formas de eventual prorrogação do prazo de entrega da obra, o qual foi, na realidade, apenas estimado, tanto que a própria lei de regência disciplinou tal questão.

Confira-se a redação do art. 48, § 2º, da Lei nº 4.591/1964.

"Art. 48. A construção de imóveis, objeto de incorporação nos moldes previstos nesta Lei poderá ser contratada sob o regime de empreitada ou de administração conforme adiante definidos e poderá estar incluída no contrato com o incorporador (VETADO), ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor.

§ 1º O Projeto e o memorial descritivo das edificações farão parte integrante e complementar do contrato;

§ 2º Do contrato deverá constar a prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação. "(grifou-se)"

Logo, observa-se que a cláusula de tolerância para atraso de obra possui amparo legal, não constituindo abuso de direito (art. 187 do CC).

Por outro lado, não se verifica também, para fins de mora contratual, nenhuma desvantagem exagerada em desfavor do consumidor, o que comprometeria o princípio da equivalência das prestações estabelecidas.

É que a disposição contratual de prorrogação da entrega do empreendimento adveio das práticas do mercado de construção civil consolidadas há décadas, ou seja, originou-se dos costumes da área, sobretudo para amenizar o risco da atividade, haja vista a dificuldade de se fixar data certa para o término de obra de grande magnitude sujeita a diversas obstáculos e situações imprevisíveis, o que concorre para a diminuição do preço final da unidade habitacional a ser suportada pelo adquirente.

De fato, quanto maior o risco do empreendimento, maior o preço final ao consumidor.

Nesse sentido, a seguinte lição de Ricardo Teixeira do Nascimento:

"(...)"

A grosso modo e em uma interpretação simplória da legislação, poderia se argumentar que a incorporadora incorreu em inadimplemento a partir do momento em que não concluiu o empreendimento no prazo inicial previsto, 'quebrando' a promessa de entregar a unidade em plenas condições de habitabilidade na data prevista no instrumento.

Ocorre que o problema é muito maior, pois em empreendimentos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

imobiliários de grande complexidade, é praticamente impossível prever todos os tipos de adversidades que poderiam ocorrer no curso da obra, principalmente porque o Brasil é conhecido pela extrema burocracia contábil e fiscal, além da escassez de mão de obra e variação climática, sendo muito razoável o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para se promover a regularização da documentação imobiliária, que, por vezes, depende de diligências não atribuíveis à incorporadora, em especial quando tal previsão está claramente prevista no contrato, com aquiescência dos compromissários compradores.

Desse modo, afigura-se plenamente acertada a posição hodierna dos Tribunais pátrios (...) ao validar a cláusula de tolerância que permite a prorrogação do termo final de entrega da obra para mais 180 (cento e oitenta) dias, sem qualquer ônus à incorporadora, devendo prevalecer, inclusive, em prol da garantia do desenvolvimento nacional, objetivo fundamental da República, conforme o art. 3º, inciso II, da Constituição Federal do Brasil.

O entendimento no sentido da declaração de abusividade dessa espécie de cláusula levaria a uma panaceia negocial no ramo imobiliário, dificultando o desenvolvimento econômico do País, na medida em que incorporadoras poderiam ficar inseguras de lançar novos empreendimentos imobiliários de grande vulto sabendo do risco de serem condenadas a indenizar centenas de compromissários compradores por um período extra de 180 (cento e oitenta) dias, período este cuja previsão de fatores adversos é quase que inviável e que é praxe no mercado há décadas.

Embora haja forte tendência jurisprudencial para pacificar a questão da validade desse tipo de cláusula de tolerância, fato é que a mínima insegurança jurídica ainda existente (...) é fator desacelerador da política de investimentos nesse importante setor da economia, podendo causar atraso no crescimento do Brasil e, indiretamente, o repasse do risco na elevação do preço final ao consumidor, o que seria indesejável.

O raciocínio é simples! Se a incorporadora correr o risco de ser condenada na Justiça a indenizar os compradores pelo período de mais 180 (cento e oitenta) dias, por declaração de abusividade de tal cláusula, quem sofrerá o prejuízo é o próprio consumidor que terá que desembolsar a diferença decorrente da previsão de contingência judicial."

(NASCIMENTO, Ricardo Teixeira do. TJ-SP declara validade da cláusula de tolerância para atraso da obra. *In* Informativo Jurídico Consulex, vol. 28, n. 26, 30 Jun. 2014, págs. 9/10)

No tocante ao tempo de prorrogação, deve ser reputada razoável a cláusula que prevê no máximo o lapso de 180 (cento e oitenta) dias, 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).

Assim, a cláusula de tolerância que estipular prazo de prorrogação superior a 180 (cento e oitenta) dias será considerada abusiva, devendo ser desconsiderados os dias excedentes para fins de não responsabilização do incorporador.

De qualquer modo, devem ser observados o dever de informar e os demais



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

princípios da legislação consumerista, mesmo não sendo em si abusiva a cláusula de tolerância no compromisso de compra e venda de imóvel em construção desde que contratada com prazo determinado e razoável (até 180 dias), já que, como visto, possui amparo não só nos usos e costumes do setor, mas também em lei especial, constituindo previsão atenuadora dos riscos inerentes à construção civil, o que acaba por favorecer ambas as partes contratantes.

Dessa forma, o incorporador terá que cientificar claramente o consumidor, inclusive em ofertas, informes e peças publicitárias, do eventual prazo de prorrogação para a entrega da unidade imobiliária, sob pena de haver publicidade enganosa, cujo descumprimento implicará responsabilidade civil. Durante a execução do contrato, igualmente, deverá notificar o adquirente acerca do uso de tal cláusula juntamente com a sua justificação, primando pelo direito à informação.

Na espécie, a Corte estadual assinalou que era válida a cláusula de tolerância, tal como contratada, pelo período de 120 (cento e vinte) dias, e por isso condenou as demandadas a indenizar os autores pelo atraso na entrega do imóvel somente após o término de tal lapso (fevereiro/2010) até a efetiva entrega do bem (abril/2010).

Pontuou também a aprovação da 5ª proposição jurídica consolidadora de tendências ocorrida no I Encontro de Juízes de 2012, com competência em matéria cível, realizado pelo Centro de Estudos e Debates do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (Aviso TJ/RJ nº 85/2012):

"Observados o dever de informar e os demais princípios da legislação consumerista, é válida a estipulação contratual de tolerância de 180 (cento e oitenta dias) dias do prazo de entrega da obra, cujo descumprimento implicará responsabilidade civil do alienante."

Eis o seguinte trecho do acórdão recorrido:

"(...)

No contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes, assumiu a empresa ré a obrigação de fazer, consistente na construção de imóvel em prazo previamente fixado com expedição do 'habite-se'. Cumpre ressaltar a existência de cláusula de prorrogação do prazo – que no caso em tela era de mais 120 dias –, que é válida e se justifica exatamente para que as rés possam solucionar eventuais pendências não previstas.

Esse entendimento, inclusive, encontra respaldo na 5ª proposição jurídica consolidadora de tendências aprovada no I Encontro de Juízes de 2012, com competência em matéria cível, realizado pelo Centro de Estudos e Debates do Tribunal de Justiça e publicada através do Aviso TJ nº 85/2012, verbis: 'Observados o dever de informar e os demais princípios da legislação consumerista, é válida a estipulação contratual de tolerância de 180 (cento e oitenta dias) dias do prazo de entrega da obra, cujo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

descumprimento implicará responsabilidade civil do alienante'.

Confira-se o teor das referidas cláusulas no caso do contrato firmado entre as partes (fl. 24):

'CLÁUSULA 5 - ENTREGA DA UNIDADE 5.1. A unidade autônoma objeto deste contrato será concluída, ficando apta para ser entregue ao(s) OUTORGADO (A,S), até a data indicada no Campo 9 do Quadro Resumo, admitida dilatação de até 120 (cento e vinte) dias para sua conclusão, ficando certo que, em tal prazo, não inclui o tempo necessário para a execução de serviços extraordinários, acréscimos, arremates e para decoração do CONDOMÍNIO, conforme previsto no item 5.4, observando-se, quanto à entrega, o disposto nos itens 5.5 e 5.6.

6.6. O atraso da OUTORGANTE no cumprimento de sua obrigação de entregar a unidade ao(s) OUTORGADO (A,S) até a data aprazada, observada a dilatação ajustada (item 5.1), e admitida uma tolerância máxima de até 120 (cento e vinte) dias, sem que se tenha verificado a acarreada de motivo justificador do retardamento (itens 5.2 e 5.6) ou, se ocorrido este, após ultrapassado o período da prorrogação, caracterizará a mora de pleno direito e acarretará para ela OUTORGANTE o dever de indenizar, mediante o ressarcimento da desvantagens econômica sofrida pelo(as) OUTORGADO(A,S) com a impossibilidade de fruição do bem.'

(...)

Por tais razões, estando a sentença em confronto com jurisprudência do STJ e desta Corte, nos termos do art. 557, §1º-A, do CPC, DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO, para reformá-la, julgando parcialmente procedente a pretensão exordial e condenando as rés, solidariamente, ao pagamento de: 1) indenização por danos materiais decorrentes do atraso na entrega do imóvel, no valor previsto contratualmente, correspondente a 0,7% ao mês sobre o preço total avençado no contrato, contando-se do término do prazo de tolerância de 120 dias (ocorrido em fev/2010) até a data da efetiva entrega do bem (abril/2010), o qual deverá ser corrigido monetariamente e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, contados da citação (...)"(fls. 341/345 - grifou-se).

Logo, como nas construções de grande expressão há uma série de obstáculos, muitas vezes imprevistos que se interpõem à execução da obra, sendo válida a cláusula de tolerância para o atraso na entrega da unidade em construção com prazo determinado de até 180 (cento e oitenta) dias e cumpridos pelo fornecedor o dever de informar e demais regras do CDC, não há como prosperar a pretensão recursal.

2. Do dispositivo

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0145249-7 PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.582.318 / RJ

Números Origem: 02408324020108190001 201524556910

PAUTA: 12/09/2017

JULGADO: 12/09/2017

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SERGIO MACHADO TERRA
RECORRENTE : ALINE DE MIRANDA VALVERDE TERRA
ADVOGADOS : LEONARDO FAJNGOLD - RJ179669
YURI MACIEL ARAUJO E OUTRO(S) - RJ201077
RECORRIDO : CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
RECORRIDO : SPE VPA 144 INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : GISELLE PAULO SERVIO DA SILVA E OUTRO(S) - SP308505
JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR E OUTRO(S) - RJ148033D
AGRAVANTE : CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
AGRAVANTE : SPE VPA 144 INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : GISELLE PAULO SERVIO DA SILVA E OUTRO(S) - SP308505
JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR E OUTRO(S) - RJ148033D
AGRAVADO : SERGIO MACHADO TERRA
AGRAVADO : ALINE DE MIRANDA VALVERDE TERRA
ADVOGADO : LEONARDO FAJNGOLD - RJ179669

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

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr. YURI MACIEL ARAUJO, pelos RECORRENTES: SERGIO MACHADO TERRA e ALINE DE MIRANDA VALVERDE TERRA

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, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrich e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.