



Número: **0014597-26.2013.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES**

Última distribuição : **12/03/2019**

Valor da causa: **R\$ 91.140,00**

Processo referência: **0014597-26.2013.8.14.0301**

Assuntos: **Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A. (APELANTE)		JORGE LUIZ FREITAS MARECO JUNIOR (ADVOGADO)	
PROJETO IMOBILIARIO VIVER CASTANHEIRA SPE 85 LTDA (APELANTE)		JORGE LUIZ FREITAS MARECO JUNIOR (ADVOGADO)	
PEDRO HUGO DE LIMA FILHO (APELADO)		NORMA MARIA CARDOSO MARTINS (ADVOGADO)	
WILLIANE DE ALENCAR ALVES (APELADO)		NORMA MARIA CARDOSO MARTINS (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
18895 33	28/06/2019 13:25	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

**APELAÇÃO (198) - 0014597-26.2013.8.14.0301**

APELANTE: VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A., PROJETO IMOBILIARIO VIVER CASTANHEIRA SPE 85 LTDA

APELADO: PEDRO HUGO DE LIMA FILHO, WILLIANE DE ALENCAR ALVES

**RELATOR(A):** Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES

### EMENTA

APELAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA OBRA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. DECLARAÇÃO DE VALIDADE. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO À UNANIMIDADE.

1. Busca-se exclusivamente a declaração de validade da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias existente no contrato de compra e venda firmado entre as partes.
2. A cláusula está claramente visível no contrato, inclusive destacada em negrito. Ademais, encontra-se bem redigida e, portanto, facilmente inteligível na parte em que dispõe pela sua aplicabilidade independentemente da ocorrência de caso fortuito ou de força maior, restando observado o direito de informação previsto no artigo 6º, inciso III do Código do Consumidor.
3. Entendimento jurisprudencial pacífico da presente Corte e do Superior Tribunal de Justiça quanto à validade da cláusula de tolerância de 180 dias.
4. Recurso conhecido e provido à unanimidade para declarar a validade da respectiva cláusula e para modificar a sentença no capítulo em que desconsiderou sua aplicação.



## RELATÓRIO

# RELATÓRIO

Tratam os autos de Apelação em Ação de Indenização por Danos Materiais c/c Declaratória de Nulidade de Cláusula Contratual e Repetição de Indébito, interposta perante o juízo da 13ª vara cível da capital por PEDRO HUGO DE LIMA FILHO E WILLIANE DE ALENCAR ALVES em face de VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A, PROJETO IMOBILIARIO VIVER CASTANHEIRA SPE 85 LTDA E CHÃO E TETO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.

Os Autores firmaram com as Rés contrato de compra e venda de unidade imobiliária. Devido ao atraso na obra, ingressaram com a ação buscando o ressarcimento pelos danos causados, bem como a declaração de nulidade de cláusulas contratuais que consideram abusivas, dentre as quais a que determina prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para atraso na obra.

O juízo *a quo* deferiu os benefícios na justiça gratuita (ID 1469526).

A corretora CHÃO E TETO apresentou contestação (ID 1469530).

Certificou-se a ausência de manifestação das demais Rés (ID 1469537, Pág. 04), razão pela qual o magistrado decretou a revelia das mesmas (ID 1469541, Pág. 02).

Os Requerentes protocolaram réplica à contestação (ID 1469545).

As empresas PROJETO IMOBILIÁRIO VIVER CASTANHEIRA e VIVER INCORPORADORA manifestaram-se nos autos (ID 1469547), arguindo que o suposto atraso na obra não ocorreu, porque há cláusula contratual que determina a prorrogação do prazo de entrega na hipótese de caso fortuito, força maior, embargos judiciais ou administrativos na obra. Aduzem ainda que a cláusula de tolerância é permitida e foi redigida de maneira clara e destacada no negócio jurídico.

Conforme termo de audiência (ID 1469554), a conciliação restou infrutífera e as partes pugnaram pelo julgamento antecipado da lide.

Em sentença (ID 1469558), o magistrado assim decidiu:



Considerando os termos da certidão de fls. 166, decreto à revelia das requeridas PROJETO IMOBILIÁRIO VIVER CASTANHEIRA SPE 85 LTDA, VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A, na forma do artigo 344 do CPC, e entendo não ser hipótese de aplicabilidade do disposto no artigo 345, II do CPC, uma vez que a contestação tempestiva da ré CHÃO E TETO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA, versa apenas ao ponto da demanda que lhe imputa responsabilidade, qual seja a cobrança da restituição das taxas de corretagem.

[...]

Como demonstrado, não resta caracterizado o caso fortuito ou força maior, pela eventual escassez de mão de obra ou de insumos utilizados na construção civil, bem como o excesso de chuvas, greves seja no transporte urbano ou dos próprios trabalhadores da construção civil, ou inadimplência por parte dos compradores e atraso na entrega de equipamentos, em face da previsibilidade da ocorrência destes citados fatores, sendo que para elidir a responsabilidade da demandada, a fim de que se aceitar o inadimplemento contratual, imperiosa a ocorrência de circunstâncias que impossibilitassem de forma absoluta a execução da obra, e não simplesmente dificultassem sua realização, primordialmente quando perfeitamente previsíveis na execução da atividade a qual se presta a dedicar, **restando a este Juízo reconhecer a ausência de justificativa para aplicação da cláusula contratual de tolerância citada, e concluir como termo final para entrega do imóvel o prazo inicialmente entabulado e fixar a mora das requeridas PROJETO IMOBILIÁRIO VIVER CASTANHEIRA SPE 85 LTDA, VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A a partir do mês de NOVEMBRO DE 2009, nos termos do Item E.2. do quadro resumo do contrato de fls. 61, que firmou o prazo de entrega para outubro de 2009.**

[...]

Pelo exposto, julgo parcialmente PROCEDENTES os pedidos formulados pelo autor PEDRO HUGO DE LIMA FILHO e, por consequência, CONDENO as requeridas PROJETO IMOBILIÁRIO VIVER CASTANHEIRA SPE 85 LTDA e VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A ao pagamento de: a) danos materiais alugueis/lucros cessantes no equivalente a 0,5% (meio por cento) do preço total de contrato do imóvel, conforme item F.1 (fls.61), devidos desde NOVEMBRO de 2009 (data da mora firmada nesta sentença), até a entrega do imóvel comprovada mediante certidão de HABITE-SE, cujas parcelas devem ser devidamente corrigidas pelo INPC, até a data efetiva do pagamento; b) custas processuais e em honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §2º., do CPC, rejeitando o pleito de congelamento do saldo devedor, e repetição da taxa de corretagem, devendo ser afastada qualquer ilegalidade imputável à ré CHÃO E TETO C. I. LTDA. Julgo extinto o feito com resolução do mérito, na forma do artigo 487, Inciso I do Código de Processo Civil.



As empresas do grupo VIVER opuseram Embargos de Declaração (ID 1469571) alegando o entendimento pacífico do STJ a respeito da validade da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, questionando a sentença que desconsiderou esse prazo ao definir a data inicial da mora como o mês de novembro de 2009. Contudo, o magistrado rejeitou o recurso (ID 1469574).

As construtoras interpuseram Apelação (ID 1469576), arguindo meramente a validade da referida cláusula de tolerância, razão pela qual pleiteiam a reforma da sentença para o reconhecimento de sua legalidade.

Em contrarrazões (ID 1469577), os Apelados defendem a manutenção do *decisum* que considerou inaplicável a norma de tolerância. Alegam que o contrato apresenta nulidade em diversas cláusulas, sendo esta uma delas. Pleiteia a manutenção da condenação das Apelantes ao pagamento do valor equivalente ao aluguel do imóvel no período de novembro de 2009 até a efetiva entrega do imóvel.

Coube o feito por distribuição à presente relatoria.

As Recorrentes protocolaram petições informando sobre a aprovação e homologação do seu plano de recuperação judicial, cujo processamento ocorreu na cidade de São Paulo (ID 1469575 e 1469579), pleiteando a extinção da demanda “por falta de interesse processual do Requerente que deverá receber seu crédito de acordo com as formas e condições previstas no Plano”.

Em despacho (ID 1506349), foi determinada a intimação das partes para informarem sobre possível celebração de acordo, bem como para que as Apelantes manifestassem seu interesse no julgamento do recurso.

As Recorrentes informaram que os Recorridos não aderiram ao plano de recuperação judicial, logo pedem pelo julgamento da Apelação.

É o relatório.

Remetam-se os autos à Secretaria Única de Direito Público e Privado para inclusão do feito em pauta de julgamento do Plenário Virtual.

Belém, 06 de junho de 2019.

**RICARDO FERREIRA NUNES**

**Desembargador Relator**

**VOTO**



Verificam-se satisfeitos os pressupostos de cabimento do recurso, relativos à legitimidade, regularidade de representação, tempestividade, interesse recursal e preparo, motivo pelo qual recebo a Apelação e passo a julgá-la.

Os Apelantes buscam exclusivamente a declaração de validade da cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias existente no contrato de compra e venda firmado entre as partes.

O juízo *a quo*, em sua sentença, decidiu pela ausência de justificativa para aplicação da cláusula (ID 1469558, Pág. 06), devido não ter restado caracterizado o caso fortuito ou força maior que impossibilitassem a execução da obra.

Contudo, entendo que as razões das Apelantes merecem ser acolhidas e, assim, a sentença deve ser reformada neste tópico específico.

Isto porque, o contrato de compra e venda assim prevê:

**7.1.1. Observar-se-á, quanto à data prevista para a entrega das chaves da unidade autônoma, o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, sem qualquer exigência, independentemente da ocorrência das hipóteses previstas no item 7.1.2. abaixo.** *(grifo nosso)*

-

7.1.2. Ocorrendo atrasos em razão de escassez de materiais, equipamentos e/ou mão de obra no mercado, bem como motivos decorrentes de caso fortuito, força maior, embargos judiciais ou administrativos nas obras, prorrogar-se-á o prazo de entrega das chaves da unidade autônoma por tantos dias quantos forem os de retardamento causado por tais eventos.

Pode-se constatar que a cláusula está claramente visível no contrato em questão (ID 1469508, Pág. 06), sendo, inclusive, destacada em negrito.

Ademais, a norma se encontra bem redigida e, portanto, facilmente inteligível na parte em que dispõe pela sua aplicabilidade independentemente da ocorrência dos fatos dispostos na cláusula seguinte que trata de caso fortuito e força maior, restando observado o direito de informação ao consumidor previsto no Código Consumerista:

Art. 6º. São direitos básicos do consumidor:

[...]



III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem;

Por fim, corroboro meu julgamento no entendimento jurisprudencial da presente Corte e do Superior Tribunal de Justiça:

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. SENTENÇA PROCEDENTE. CONDENAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO DE OBRA QUE SE CARACTERIZA APÓS O EXAURIMENTO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA ESTABELECIDO EM CONTRATO PARA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. VALIDADE DE CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS. PRECEDENTES DESTA CORTE. SENTENÇA QUE MERECE REFORMA NESTE PONTO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA POR PERÍODO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE ULTRAPASSA O MERO DISSABOR. DANO MORAL CARACTERIZADO. DEVER DE INDENIZAR. QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO EM PATAMAR RAZOÁVEL. ALUGUEIS FIXADOS A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES EM 1% DO VALOR DO IMÓVEL. LEGALIDADE. VARIAÇÃO PERCENTUAL DENTRO DE PATAMAR CONSAGRADO PELA JURISPRUDÊNCIA PÁTRIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. VALIDADE DA COBRANÇA DESDE DE QUE OBSERVADO O DEVER DE INFORMAÇÃO. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AUSÊNCIA DE EXPRESSA DISCRIMINAÇÃO DA COBRANÇA EM CONTRATO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES QUE DEVE OCORRER NA FORMA SIMPLES. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.**

(2018.02095480-92, 190.833, Rel. MARIA DE NAZARE SAAVEDRA GUIMARAES, Órgão Julgador 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 2018-05-22, Publicado em 2018-05-28)

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

Diante do exposto, com base no princípio do *Pacta Sunt Servanda* e nas jurisprudências supracitadas, entendo válida a cláusula de tolerância (7.1.1) prevista no contrato de compra e venda, cujos termos se mostram de clara compreensão e o prazo estipulado de 180 (cento e oitenta) dias se apresenta razoável.

Portanto, conheço o recurso e dou-lhe PROVIMENTO para declarar a validade da cláusula 7.1.1 do negócio jurídico e para reformar a sentença somente no ponto em que desconsiderou sua aplicabilidade, devendo a mora das Apelantes se iniciar a partir do término dos 180 (cento e oitenta) dias previstos contratualmente. Mantenho a sentença em todos seus demais termos.

É o voto.

Belém, 27/06/2019

**RICARDO FERREIRA NUNES**

**Desembargador Relator**

Belém, 27/06/2019

