**RECURSO ESPECIAL Nº 1.785.317 - SP (2018/0326350-6)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO** |
| RECORRENTE | : | NEYLOR RICARDO FERREIRA |
| RECORRENTE | : | FERNANDA DE BARROS DOMINGUES |
| ADVOGADOS | : | GABRIEL JOSE FRANCO DE GODOY BATISTA - SP305150<br>JOSE MARIA FRANCO DE GODOI NETO - SP309334 |
| RECORRIDO | : | VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL |
| REPR. POR | : | KPMG CORPORATE FINANCE LTDA - ADMINISTRADOR |
| ADVOGADOS | : | CAMILA VENTURI TEBALDI - SP204167<br>FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA - MG108112<br>FLAVIA ALMEIDA MOURA DI LATELLA - MG109730<br>OSANA MARIA DA ROCHA MENDONÇA - SP122930 |
| RECORRIDO | : | PROJETO FOX 41 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA |
| ADVOGADOS | : | FABIANE LIMA DE QUEIROZ - SP188086<br>RAFAEL KLIEMKE DOS SANTOS - SP268454 |

**EMENTA**

*RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. PRAZO DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. JULGADO ESPECÍFICO DESTA CORTE SUPERIOR. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL SUPOSTAMENTE VIOLADO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284 DO STF. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E,NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.*

**DECISÃO**

Vistos etc.

Trata-se de recurso especial, interposto por NEYLOR RICARDO FERREIRA E OUTRA, fundamentado nas alíneas "a" e "c", inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado (e-STJ, fl. 259):

*Apelação Cível. Compra e venda de imóvel. Atraso na entrega.*

> *Prazo de tolerância de 180 dias que, in casu, não pode ser considerado abusivo. Inexistência de dubiedade nas cláusulas estipuladas. Impossibilidade de ser revertida a multa contratual prevista exclusivamente em caso de mora do promitente comprador. Incidência das súmulas 159 e 164 do TJSP.*
> *Sentença mantida. Recurso a que se nega provimento.*

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega violação aos arts. 37, §1º, 39, XII, e 51, I, do CDC, por entender que *"inserir prazos de tolerância para o cumprimento da obrigação fere o artigo supracitado bem como viola os direitos dos consumidores que se preparam para receber o imóvel, adquirido e pago pontualmente, na data avençada no contrato"* (e-STJ, fl. 269).

Suscita divergência jurisprudencial, porquanto *"em que pese é evidente a necessidade de aplicação das mesmas cláusula penais ao fornecedor dos serviços, conforme prevê o contrato entabulado entre as partes, a C. 02ª Câmara de Direito Privado do TJSP não aplicou reversamente a cláusula penal sob a afirmação que existe previsão tão somente para o consumidor, divergindo frontalmente de decisão já proferida pela Terceira Turma do STJ"* (e-STJ, fl. 268).

Com contrarrazões (e-STJ, fls. 148/152), o recurso foi admitido (e-STJ, fls. 168/173).

É o relatório.

Passo a decidir.

A irresignação recursal não pode prosperar.

Primeiramente, registra-se que o recurso em análise foi interposto contra decisão publicada na vigência do Novo Código de Processo Civil, de forma que deve ser aplicado ao caso o entendimento firmado no Enunciado Administrativo n. 3 do Plenário do STJ, segundo o qual "aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC".

O Tribunal de origem entendeu que *"o Código de Defesa do Consumidor, entende-se como válida a cláusula contratual que prevê a prorrogação do período de entrega do imóvel, desde que seja por tempo razoável e determinado, a fim de serem afastados abusos. Posto isso, não consubstancia uma espera abusiva nem desproporcional aos consumidores a aplicação do prazo de tolerância de 180 dias, que independe de justificativa razoável, por ser uma praxe aceitável praticada em contratos dessa espécie"* (fl. 260).

No âmbito desta Turma, a questão referente à validade da cláusula que estabelece prazo de tolerância foi enfrentada em julgado especifico, tendo-se concluído pela validade da cláusula, desde que estabelecido prazo razoável, e observado o dever de informação.

Confira-se, a propósito, a ementa do referido julgado:

> *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 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)**

No mais, é de se observar que, no que concerne ao dissídio jurisprudencial levantado, a parte recorrente olvidou-se da indicação clara e inequívoca dos dispositivos de lei federal tidos por violados pelo acórdão impugnado, o que caracteriza deficiência na fundamentação recursal.

Assim, diante da ausência de indicação de artigo infraconstitucional supostamente vergastado nas razões do recurso especial, observa-se que a fundamentação do recurso é deficiente, aplica-se, portanto, na espécie, por analogia, a Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.

Nesse sentido:

> *PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PRELIMINAR. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL. DEFICIÊNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO. INCOMPREENSÃO DA CONTROVÉRSIA. SÚMULA 284 DO STF. ASTREINTES. VALOR FIXADO QUE ATENDE AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE. RECURSO IMPROVIDO.*
> ***1. A não indicação, quando da apresentação das razões recursais, dos dispositivos supostamente violados, faz incidir, à hipótese, o teor da Súmula 284 do STF.*** *(...)*
> *4. Recurso especial não provido.* ***(REsp 1.352.426/GO, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, DJe 18/05/2015, grifei)***
>
> *PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO.*
> *1. O STJ entende ser inviável o Recurso Especial, fundado na alínea a do permissivo constitucional, que não especifica quais normas legais foram violadas. Incide, na espécie, por analogia, o princípio contido na Súmula 284/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia."*
> *2. No que toca ao apontado dissídio jurisprudencial, do mesmo modo verifico que o Recurso Especial não indica dispositivo de lei federal acerca do qual o Tribunal de origem teria*

> *adotado interpretação divergente daquela firmada por outros tribunais. Dessa forma, constata-se a deficiência da motivação. Aplica-se a Súmula 284/STF. 3. Recurso Especial não conhecido.* ***(REsp: 1377145 RJ 2013/0116963-6, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 14/05/2013, DJe 22/05/2013)***

Vale ressaltar que "*a Corte Especial do STJ decidiu, no julgamento do AgRg no Resp 1.346.588/DF, Relator o Ministro Arnaldo Esteves Lima, que no recurso especial interposto com base na divergência jurisprudencial (art. 105, III, c, da CF), é imprescindível a indicação dos dispositivos legais sobre os quais se baseia o dissenso interpretativo, sob pena de não conhecimento do recurso"* (AgRg no REsp 1.579.618/PR, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, Dje em 01/7/2016).

Por fim, considerando que o presente recurso foi interposto na vigência do Novo Código de Processo Civil (Enunciado administrativo n. 7/STJ), impõe-se a majoração dos honorários inicialmente fixados, em atenção ao art. 85, § 11, do Novo Código.

Por conseguinte, considerando-se o disposto no § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil de 2015, arbitro os **honorários** recursais em R$ 200,00 (duzentos reais), a serem suportados exclusivamente pela parte recorrente.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra este *decisum* estará sujeito às normas do CPC/2015 (cf. Enunciado Administrativo n. 3/STJ), inclusive no que tange à aplicação de multa (art. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/2015).

**Ante o exposto, CONHEÇO EM PARTE do recurso especial e, nessa extensão, NEGO-LHE PROVIMENTO e, com base no art. 85, § 11, do CPC, arbitro os honorários recursais em R$ 200,00 (duzentos reais), a serem suportados exclusivamente pela parte ora recorrente.**

Intimem-se.

Brasília (DF), 16 de abril de 2019.

MINISTRO **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
**Relator**