RECURSO ESPECIAL Nº 1.805.815 - AM (2019/0094573-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PRESIDENTE DA COMISSÃO GESTORA DE PRECEDENTES**
RECORRENTE	:	CONSTRUTORA CAPITAL S/A
RECORRENTE	:	ADEMI - ASSOCIACAO DAS EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIARIO DO AMAZONAS
OUTRO NOME	:	ASSOCIACAO DE DIRIGENTES DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIARIO DO AMAZONAS - ADEMI
ADVOGADOS	:	KEYTH YARA PONTES PINA - AM003467 CAROLINA RIBEIRO BOTELHO - AM005963 RAPHAELA BATISTA DE OLIVEIRA - AM009169 ESCRITORIO ANDRADE GC ADVOGADOS
RECORRENTE	:	ASSOCIACAO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIARIAS - ABRAINC
ADVOGADOS	:	RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871 TELMO ARBEX LINHARES - SP252085 DANILO DE BARROS CAMARGO - SP305565 PRISCILA NASCIMENTO LASSIE - SP391367
RECORRENTE	:	SINDICATO DA INDUSTRIA DA CONSTRUCAO CIVIL DO AMAZONAS
ADVOGADO	:	JOSÉ CARLOS CAVALCANTI JÚNIOR - AM003607
RECORRIDO	:	ESTHEFISON SOUZA D ALMEIDA
RECORRIDO	:	RITA PRISCILA MACIEL DE MENEZES FURTADO
ADVOGADO	:	ADRIANE CRISTINE CABRAL MAGALHÃES - AM005373

DESPACHO

Vistos etc.

Conforme destaquei às e-STJ, fls. 1.332 a 1.334, os presentes recursos especiais foram interpostos contra acórdão proferido no Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR) n. 0005477-60.2016.8.04.0000, do Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas em que se fixou as seguintes teses (e-STJ, fls. 560-561):

> *(1) DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA EM CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADES HABITACIONAIS EM CONSTRUÇÃO/NA PLANTA: É nula a cláusula de prorrogação da entrega de imóvel por mais 180 dias além do prazo previsto contratualmente, toda vez que de haver justificativas para for incondicionada. No caso prorrogação da entrega, a cláusula é válida, mas apenas será aplicada a parte comprovar a ocorrência dos fatores em concreto se justificantes.*

> *(2) DO CONGELAMENTO DO SALDO DEVEDOR EM CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADES HABITACIONAIS EM CONSTRUÇÃO/NA PLANTA: (a) Não é permitida a suspensão da correção monetária sobre o saldo devedor do promitente comprador. (b) É devida a suspensão dos juros de mora e multas incidentes sobre as parcelas a serem pagas pelo promitente-comprador em momento posterior à data prevista para conclusão da obra, com o cômputo do prazo de tolerância, em caso de descumprimento pela promitente - vendedora. Tratando-se de parcela única ou final, suspensão dar-se-á mesmo sem o cômputo do prazo tolerância. (c) Não é permitida a suspensão dos juros a de de mora e multas incidentes sobre as parcelas devidas e não pagas pelo promitente-comprador antes da data prevista para o término da obra, com o cômputo do prazo de tolerância. (3) DO DANO MORAL EM DECORRÊNCIA DO ATRASO DE OBRA: O simples atraso na entrega de unidade habitacional imobiliária não enseja dano moral ao promitente-comprador, salvo se comprovada relevante ofensa aos seus direitos de personalidade.*

Nos termos do art. 256-H do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, o recurso especial interposto contra acórdão de tribunal de justiça ou de tribunal regional federal que julgue o mérito do IRDR tramitará nesta Corte conforme o procedimento estabelecido para o recurso indicado pelo tribunal de origem como representativo da controvérsia (RISTJ, arts. 256 ao 256-H).

Entre esses dispositivos regimentais, há o art. 256-C que dispõe sobre a análise formal preliminar do recurso pelo Presidente do STJ para verificar "se o recurso especial representativo da controvérsia preenche os requisitos do art. 256 deste Regimento". Essa atribuição, contudo, foi delegada ao Presidente da Comissão Gestora de Precedentes mediante a Portaria STJ/GP n. 299 de 19 de julho de 2017.

Louvável a iniciativa do Plenário do Superior Tribunal de Justiça ao estabelecer, por norma regimental (art. 256-H), tramitação diferenciada para o recurso especial interposto contra o julgamento de mérito do incidente de resolução de demandas repetitivas, haja vista a abrangência dos efeitos da decisão a ser proferida pelo Superior Tribunal de Justiça cuja tese será "aplicada no território nacional a todos os processos individuais ou coletivos que versem sobre

idêntica questão de direito" (CPC, § 2º do art. 987).

A norma regimental buscou complementar a disposição legal, estabelecendo tramitação diferenciada ao processo nesta Corte Superior, semelhante à do recurso indicado como representativo da controvérsia, com exceção do prazo de 60 dias úteis para o ministro propor a afetação do processo ao rito dos repetitivos.

Assim, por um lado o CPC confere ao acórdão proferido no recurso especial interposto em julgamento de mérito de IRDR os mesmos efeitos do acórdão em julgamento de recurso especial repetitivo, precedente qualificado nos termos do art. 121-A do RISTJ, c/c o art. 927 do CPC. Em outra medida complementar, o RISTJ prevê trâmite também qualificado ao recurso, conciliando aspectos jurisdicionais e administrativos de organização e eficiência.

Dessa maneira, em cumprimento aos arts. 256-I e 257 do RISTJ, c/c o inciso II do art. 1.037 do CPC, com a conclusão do processo, o relator ou, em última análise, o órgão julgador competente para apreciar o seu mérito, analisará o preenchimento dos requisitos de admissibilidade e sua viabilidade para ser afetado ou não para julgamento sob a sistemática dos recursos repetitivos.

Essa fase de admissibilidade, já consagrada pela legislação e pela prática judiciária do STJ, é essencial para a definição da questão jurídica a ser submetida a julgamento pela Corte e permite, quando necessário, a construção do precedente qualificado com a identificação objetiva de suas etapas: afetação, sobrestamento de processos (em regra), julgamento e aplicação da tese nos feitos em tramitação em todo o território nacional.

Feito esse breve registro, passo à análise precária formal do presente recurso especial interposto contra acórdão que julgou o IRDR na origem.

A Procuradoria-Geral da República, por meio do parecer do Subprocurador-Geral da República Antonio Carlos Alpino Bigonha, manifestou pela admissão do recurso como representativo da controvérsia. Em síntese, concluiu que (e-STJ, fl. 1.339):

> *o recurso especial atende aos pressupostos recursais, não se constatando, em princípio, vício grave que prejudique o seu conhecimento. A questão jurídica nele ventilada, com efeito,*

> *apresenta caráter multitudinário (corroborado pela instauração de incidente de resolução de demandas repetitivas na origem), ultrapassando assim a esfera individual das partes envolvidas.*

Em análise superficial do processo, **plenamente passível de revisão pelo relator destes autos**, entendo preenchidos os requisitos formais previstos no art. 256 do Regimento Interno do STJ, de acordo com o parecer do Ministério Público Federal.

Com relação à questão de direito veiculada no recurso, destaco a relevância da matéria que busca a definição do Superior Tribunal de Justiça a respeito da validade e de possíveis requisitos de cláusula contratual que prevê a prorrogação do prazo de conclusão da obra em até 180 dias e seus reflexos nos encargos moratórios em caso de pagamento em parcela única ou final.

As questões jurídicas definida pelo TJAM ainda não foram apreciadas pelo Superior Tribunal de Justiça sob o rito dos recursos repetitivos, havendo, no entanto, pelo menos **nove** temas repetitivos relacionados à construção civil e à obrigação condominial.

Entre eles, destaco o Tema n. 996, originário de julgamento de IRDR no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em que se definirão os requisitos e efeitos do atraso de entrega de unidades autônomas em construção, matérias com estreita relação com as veiculadas nos presentes recursos especiais interpostos contra o julgamento de IRDR do Tribunal amazonense.

Essa peculiaridade preconiza a distribuição do presente recurso por prevenção ao relator do tema ante a aplicação analógica do § 7º e do inciso III do art. 1.037 do CPC, possibilitando a eventual ampliação da questão submetida a julgamento no citado Tema repetitivo n. 996.

Ante o exposto e com fundamento no art. 256-D e 256-H do RISTJ, c/c o inciso I do art. 2º da Portaria STJ/GP n. 299 de 19 de julho de 2017, **determino** o encaminhamento dos autos ao Ministro Marco Aurélio Bellizze que melhor dirá sobre a prevenção deste recurso ao Recurso Especial n. 1.729.593/SP, vinculado ao Tema n. 996.

Nos termos do parágrafo único do art. 256-D do RISTJ, autorizo o Nugep do STJ a disponibilizar este recurso especial no *site* do STJ com a seguinte descrição: **validade de cláusula contratual que prevê a prorrogação do prazo de conclusão da obra em até 180 dias e seus reflexos nos encargos moratórios em caso de pagamento em parcela única ou final**.

Publique-se.

Brasília (DF), 10 de junho de 2019.

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Presidente da Comissão Gestora de Precedentes - Portaria STJ 299/2017