



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça da Paraíba
Des. Marcos Cavalcanti de Albuquerque

Processo nº: 0801128-77.2017.8.15.0181
Classe: APELAÇÃO CÍVEL (198)
Assuntos: [Cláusulas Abusivas]
APELANTE: ROGERIO BATISTA MAIA
APELADO: CIRNE CONSTRUTORA LTDA - ME

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE CLÁUSULA ABUSIVA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER, COBRANÇA E INDENIZAÇÃO. CLÁUSULA CONTRATUAL COM PRAZO DE 180 DE TOLERÂNCIA PARA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. LEGALIDADE. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. **DESPROVIMENTO DO APELO.**

“É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que, apesar de não considerar abusiva a cláusula de tolerância, deve-se respeitar o prazo máximo de 180 dias para fins de atraso da entrega da unidade habitacional, sob pena de responsabilização.”

(AgInt no REsp 1737415/SP, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO)

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos acima identificados.

Acordam os desembargadores da Terceira Câmara Cível deste Egrégio Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

ROGERIO BATISTA MAIA interpôs apelação cível contra **CIRNE CONSTRUTORA LTDA - ME** hostilizando sentença do Juízo de Direito da 4ª Vara Mista da Comarca de Guarabira que, nos autos da Ação Declaratória De Cláusula Abusiva c/c Obrigação de Fazer, Cobrança e Indenização, julgou improcedente o pedido.

Do histórico dos autos, verifica-se que o apelante ajuizou a demanda alegando que firmou com a demandada contrato de promessa de compra e venda de imóvel residencial, o empreendimento não foi entregue no prazo estipulado e que seria nula a cláusula 7.1, que prevê prazo 180 dias de prorrogação para conclusão.



Requeru a obrigação de fazer com a entrega do imóvel e reparação civil por danos morais e materiais.

Na sentença (id 6455509), o Magistrado julgou improcedente o pedido, extinguindo o processo com resolução do mérito, ao fundamento de que no contrato consta a previsão de prazo para entrega da obra e na cláusula 7.1 o prazo de 180 dias de tolerância, estando em consonância com o art. 46-A da Lei n. 4.591/64 e julgado do STJ, AgInt no REsp 1737415/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, não havendo nulidade no ajuste contratual.

Condenou a parte autora ao pagamento de custas e honorários advocatícios que arbitrou em 15% sobre o valor da causa, suspendendo a exigibilidade em face do deferimento da gratuidade processual.

Nas razões recursais (id 6455512), o apelante alegou que a cláusula sétima do contrato, Item 7.1, é manifestamente nula, visto que limita direitos do consumidor dentro da relação contratual, afrontando o disposto no § 4º, do art. 54, do CDC, e aduziu que o prazo de tolerância de 180 dias viola o disposto no art. 51, VI, do CDC, sendo nula por afronta às disposições consumeristas.

Pugnou pelo provimento do recurso para julgamento de total procedência do pedido inicial.

Não houve apresentação de contrarrazões (id 6455513).

A Procuradoria de Justiça, com vista dos autos (id 6939433), indicou o regular prosseguimento do recurso, sem opinar a respeito do mérito.

É o relatório.

V O T O.

O cerne da questão consiste na legalidade, ou não, da Cláusula n.º 7.1 do Contrato de Promessa de Compra e Venda, no qual consta a previsão do prazo de 180 de tolerância para entrega do imóvel.

No Contrato ajustado entre as partes (id 6455478), consta a previsão do prazo de 180, facultada à vendedora, para concluir o empreendimento e entrega da unidade imobiliária, constados de outubro de 2015, in verbis:

7.1 Confere-se à VENDEDORA a faculdade de exceder em 180 (cento e oitenta) dias úteis, além da data estipulada no ITEM 5 do QUADRO RESUMO, o prazo para concluir o empreendimento e entregar a unidade imobiliária.

A jurisprudência dos tribunais firmou entendimento no sentido de não ser nula a cláusula contratual que prevê prazo de 180 dias tolerância após o prazo final para entrega do empreendimento.

Nesse sentido:

“RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. LIMITE DE 180 DIAS CORRIDOS. LUCROS CESSANTES. DANO MATERIAL PRESUMIDO. PRECEDENTES. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. DEVER DE INFORMAÇÃO.

[...]



3. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que, apesar de não considerar abusiva a cláusula de tolerância, deve-se respeitar o prazo máximo de 180 dias para fins de atraso da entrega da unidade habitacional, sob pena de responsabilização.

[...]"

(AgInt no REsp 1737415/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/09/2019, DJe 30/09/2019)

Nesse contexto, seguindo o entendimento jurisprudencial, não vislumbro nulidade da cláusula 7.1 do Contrato, porquanto não viola disposições de proteção ao consumidor.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso para manter a sentença em todos os seus termos.

Nos termos do artigo 85, §§ 11, do CPC/2015, considerando que a sentença arbitrou honorários advocatícios em 15% do valor da condenação, majoro a remuneração do profissional para 18%.

É como voto.

Presidiu o julgamento, com voto, a Exma. Desa. Maria das Graças Moraes Guedes (Presidente). Participaram do julgamento, ainda, o Exmo. Des. Marcos Cavalcanti de Albuquerque (Relator) e o Exmo. Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides.

Presente ao julgamento, também, o Exmo. Dr. Marcus Villar Souto Maior, Procurador de Justiça.

Sala de Sessões da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 17 de dezembro de 2020.

Desembargador Marcos Cavalcanti de Albuquerque

R e l a t o r

