

ã? vã;lida clã;usula que admite atraso em imã³vel comprado na planta

No mercado de compra e venda de imóveis na planta, fatores imprevisíveis que podem atrapalhar a construção — como eventos da natureza, falta de mão de obra e escassez de insumos — tornam válida a cláusula contratual que estabeleça prazo de tolerância pelo atraso da obra. No entanto, a entrega do imóvel não pode ultrapassar 180 dias da data estimada e, em qualquer caso, o consumidor deve ser notificado a respeito do uso da cláusula e da justificativa para a ampliação do prazo.

Com base nesse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça negou recurso especial de um casal de compradores que alegava ser abusiva a cláusula de tolerância em contratos imobiliários de compra e venda.

Para o casal, o incorporador, ao estipular o prazo de entrega, já deveria considerar a possibilidade de atraso, de forma que o consumidor não fosse seduzido com a informação de que o imóvel seria entregue em determinada data e, posteriormente, o prazo fosse ampliado de forma substancial.

O relator do recurso especial, ministro Villas Bôas Cueva, explicou que a compra de imóvel na planta possibilita ao adquirente planejar sua vida econômica e social, pois é sabido antecipadamente quando haverá a entrega das chaves. Por isso, o incorporador e o construtor devem observar o cronograma de execução da obra com a maior fidelidade possível, sob pena de responderem pelos prejuízos causados ao comprador pela não conclusão ou retardo injustificado do imóvel.

Todavia, tendo em vista a complexidade do empreendimento e os fatores de imprevisibilidade, o relator entendeu ser justificável a adoção, no instrumento contratual, de tolerância em relação à data de entrega — que na verdade é apenas estimada, conforme prevê o artigo 48, parágrafo 2º, da Lei 4.591/64.

“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 diversos obstáculos e situações imprevisíveis, o que concorre para a diminuição do preço final da unidade habitacional a ser suportado pelo adquirente”, disse o relator.

O ministro também destacou que a tolerância contratual não pode superar o prazo de 180 dias, considerando, por analogia, que é o prazo de carência para desistir do empreendimento (artigo 33 da Lei 4.591/64) e também para que o fornecedor sane vício do produto (artigo 18 do Código de Defesa do Consumidor).

“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”, concluiu o relator ao negar provimento ao recurso do



casal. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.582.318

Autores: Redação ConJur