

**Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte**

Apelação Cível nº 2016.008022-7.

Origem: 9ª Vara Cível da Comarca de Natal.

Apelante: \_\_\_\_\_

Advogada: Dra. Juliana Xavier da Costa.

Apelado: MRV Engenharia e Participações S.A.

Advogados: Drs. Marla Mayadeva Silva Ramos e Rafael Fernando Ribeiro da Guarda

Relator: Desembargador **João Rebouças**.

**EMENTA:** PROCESSUAL CIVIL. DIREITO INTERTEMPORAL. REPERCUSSÕES DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (LEI N. 13.105/2015) SOBRE AS APELAÇÕES INTERPOSTAS SOB A VIGÊNCIA DO CPC DE 1973. SENTENÇA PUBLICADA ANTES DO DIA 18.03.2016 (DATA DE ENTRADA EM VIGOR DO NCPC). APLICAÇÃO DAS REGRAS E REQUISITOS DE ADMISSIBILIDADE DO CPC DE 1973. DIREITO ADQUIRIDO PROCESSUAL. **MÉRITO.** CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CLÁUSULA CONTRATUAL QUE ESTABELECE ATÉ 180 (CENTO E OITENTA) DIAS COMO PRAZO DE TOLERÂNCIA, APÓS O PRAZO INICIAL, PARA A ENTREGA DO IMÓVEL. LEGALIDADE. EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA QUE ESTIPULA ENTREGA NO PRAZO DE 14 (CATORZE) MESES APÓS A ASSINATURA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO OU DATA PREVISTA PELO AGENTE FINANCEIRO. AMBIGUIDADE OU CONTRADIÇÃO. INTERPRETAÇÃO MAIS FAVORÁVEL AO CONSUMIDOR. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 47 DO CÓDIGO DE DEFESA DO

CONSUMIDOR E 423 DO CÓDIGO CIVIL. DIÁLOGO DAS FONTES NORMATIVAS. DIÁLOGO DE COERÊNCIA E

Página 1 de 45

COMPLEMENTARIEDADE. CUMPRIMENTO DE UMA OBRIGAÇÃO QUE NÃO PODE FICAR CONDICIONADO A UMA DATA INCERTA E A DEPENDER DA ATUAÇÃO DE TERCEIRO ESTRANHO À RELAÇÃO CONSUMIDOR-CONSTRUTORA. INCIDÊNCIA DOS ARTS. 39, V E XII; E 51, III e IV, DO CDC. ATRASO NA ENTREGA DO BEM ADMITIDO PELA CONSTRUTORA EM AUDIÊNCIA PERANTE O PROCON/RN. PAGAMENTO DOS DANOS MATERIAIS ESTIPULADO NO ACORDO EXTRAJUDICIAL NO ÓRGÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. AUSÊNCIA DE ALEGAÇÃO DE DESCUMPRIMENTO DO ACORDO. IMPOSSIBILIDADE DE FIXAR DANOS MATERIAIS DIANTE DA EXISTÊNCIA DO PACTO EXTRAJUDICIAL. FIXAÇÃO DE DANOS MORAIS EM DECORRÊNCIA DO ATRASO.

CONHECIMENTO E PROVIMENTO DO RECURSO PARA DECLARAR A AMBIGUIDADE/CONTRADIÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS DEBATIDAS NO PROCESSO E FIXAR INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS EM FAVOR DA RECORRENTE. PRECEDENTES.

- *Segundo o entendimento firmado na jurisprudência de vários tribunais do país (TJSP, TJRJ, TJMG, TJDF, TJPR, TJCE, TJGO, TJMT, TJMS e TJTO, por exemplo) é abusiva a cláusula contratual que condiciona o início da contagem do prazo de entrega do imóvel à assinatura de contrato de financiamento bancário.*

- *Diversos Tribunais de Justiça do país analisaram cláusulas contratuais idênticas às debatidas no presente processo (e elaboradas pela mesma construtora) e consideraram que as cláusulas são abusivas e, portanto, nulas; ou que, pelo menos, as cláusulas são ambíguas ou contraditórias, razão pela*

*qual a interpretação a ser adotada deve ser a mais favorável ao consumidor, conforme previsão do art. 47 do CDC e do art. 423 do Código Civil.*

- *A jurisprudência tradicional quanto ao tema – atraso na entrega de bem imóvel – admite prazo de tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data inicialmente marcada como sendo a que deveria ocorrer a entrega do bem. Esse é o único prazo objetivo, seguro e tolerável para se realizar a entrega do imóvel. Admitir que a esse prazo (que já é de tolerância!) se some mais 14 (catorze) meses, como fez o Juízo de Primeiro Grau, seria conferir à construtora um período de cerca de 600 (seiscentos) dias, além do inicialmente previsto para realizar a entrega do imóvel, o que viola os arts. 39, V e 51, IV, do CDC, por colocar o consumidor em extrema desvantagem.*

- *O prazo de entrega de uma obra não pode ser fixado por um terceiro (instituição financeira), nem pode ficar condicionado a um evento futuro e incerto (obtenção da assinatura de um contrato de financiamento imobiliário também com terceiro estranho à relação consumidor-construtora).*

- *No mais, em havendo dúvida quanto ao prazo de entrega do imóvel, face a existência de cláusula ambígua ou contraditória, a interpretação das respectivas condições do contrato deve ocorrer de forma mais favorável ao consumidor, conforme leitura dos arts. 47 do CDC e 423 do Código Civil, dispositivos aplicados simultaneamente, na forma do que a doutrina denomina de "diálogo das fontes" (teoria desenvolvida pelo jurista Erik Jayme e difundida no Brasil pela professora Claudia Lima Marques).*

- *Demonstrado o atraso na entrega do imóvel objeto de contrato de compra e venda (somado o prazo inicialmente previsto com o prazo de tolerância de 180 dias), o consumidor tem direito a receber indenização pelos danos materiais e morais sofridos. - No caso dos autos, o atraso ainda foi confessado pela*

*Construtora recorrida, tanto que essa admitiu em audiência perante o PROCON/RN que atrasou a entrega do imóvel da Autora/Recorrente e se comprometeu a pagar indenização por danos materiais, correspondente ao pagamento de aluguéis que a Autora/Recorrente teve que realizar – vide fls. 222/223.*

### **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima identificadas.

Acordam os Desembargadores que integram a 3ª Câmara Cível deste Egrégio Tribunal de Justiça, em Turma, à unanimidade de votos, conhecer e dar provimento ao recurso para **a)** declarar ambíguas/contraditórias as cláusulas contratuais debatidas no processo (Cláusula 5 do quadro resumo, fl. 23 e Cláusula Quinta, fl. 28) e reconhecer que a única data máxima admissível para a entrega do imóvel seria de até 180 (cento e oitenta) dias corridos após a data inicialmente marcada que era o último dia útil de abril/2011, prazo de entrega este que finalizou em 26 de outubro de 2011; **b)** reconhecer que houve atraso na entrega do bem (fato este também admitido pela construtora recorrida em audiência perante o PROCON/RN) e em razão disso, **c)** condenar a Recorrida no pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), com juros de 1% (um por cento) desde o inadimplemento (desde 27.10.2011) e correção monetária desde a data do presente julgamento (Súmula 362 do STJ), nos termos do voto do Relator, que fica fazendo parte integrante deste.

### **RELATÓRIO**

Trata-se de Apelação Cível interposta por \_\_\_\_\_ em face da sentença proferida pelo Juízo da 9ª Vara Cível da Comarca de Natal que, nos autos da ação de indenização por danos morais e materiais proposta em face da MRV Engenharia e Participações S.A., julgou improcedentes os pedidos formulados.

Em suas razões, aduz a Apelante que durante o período de atraso nas obras teve que arcar com gastos com aluguel de outro imóvel.

Assevera que houve atraso na entrega do imóvel e em consequência danos morais e materiais.

Argumenta que o fato da construtora não ter entregue o imóvel

no prazo estipulado em contrato caracteriza inadimplemento contratual, o que dá ao consumidor plenos direitos de buscar indenização, tanto por danos morais, quanto por danos materiais.

Sustenta ainda que o atraso na entrega do imóvel enseja além de indenização por danos morais e materiais, condenação em honorários advocatícios.

Ao final pugna pelo conhecimento e provimento do recurso para que sejam deferidos os pedidos requeridos na petição inicial.

Contrarrazões pelo desprovimento do recurso (fls. 261/270).

A 17ª Procuradoria de Justiça declinou de sua intervenção no feito (fls. 274/275v).

É o relatório.

### **VOTO**

Registro inicialmente que a legislação processual que rege os recursos é aquela vigente na data da publicação da decisão judicial, assim considerada sua publicação em cartório, secretaria ou inserção nos autos eletrônicos. Logo, às decisões/sentenças publicadas até o dia 17.03.2016 (como a analisada neste processo) se aplicam as regras/requisitos de admissibilidade previstos no CPC/1973.

Sendo assim, feita essa informação introdutória e atendidos os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso interposto e passo à análise do seu mérito.

O cerne do presente recurso consiste em saber se a Autora/Recorrente faz jus a receber indenização por danos materiais e morais decorrentes de alegado atraso na entrega de bem imóvel que adquiriu da construtora recorrida (MRV).

Inicialmente, vale destacar que as partes litigantes celebraram contrato particular de promessa de compra e venda de um imóvel cuja cópia encontra-se acostada às fls. 22/33, contrato esse que tinha como objeto a unidade integrante do Residencial Veleiros, situado na Rua Adeodato José dos Reis, Nova Parnamirim/RN (Apartamento 102 – Bloco 09) do referido condomínio.

De acordo com o contrato, **o imóvel deveria ser entregue em abril de 2011** (fl. 23). Porém se fazia algumas ressalvas a essa data inicial, como vemos a seguir:

*"Entrega: 04/2011 (abril de 2011). O (A) PROMITENTE COMPRADOR (A) declara ter conhecimento de que a data de entrega de chaves retro mencionada é estimativa e que poderá variar de acordo com a data de assinatura do contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal. **Prevalecerá como data de entrega de chaves, para quaisquer fins de direito, 14 (quatorze) meses após a assinatura do referido contrato junto ao agente financeiro.**"*

28) A cláusula quinta do contrato, por sua vez, previa o seguinte (fl.

*"A PROMITENTE VENDEDORA se compromete a concluir as obras do imóvel objeto deste contrato até o último dia útil do mês mencionado no item 5 do Quadro Resumo, salvo se outra data for estabelecida no contrato de financiamento com instituição financeira. Nesta hipótese, deverá prevalecer, para fins de entrega das chaves, a data estabelecida no contrato de financiamento.*

*Independentemente do prazo acima previsto, a conclusão da obra poderá ser prorrogada por até 180 (cento e oitenta) dias corridos. Na superveniência de caso fortuito ou força maior, de acordo com o Código Civil, esta tolerância ficará prorrogada por tempo indeterminado."*

Consigno que diversos tribunais do país consideram cláusulas idênticas às acima transcritas (só variando as datas) e da mesma construtora, **abusivas ou, ao menos, contraditórias/ambíguas, e em razão disso, de interpretação favorável ao consumidor**. Citemos alguns tribunais que assim têm decidido:

- 1) *Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP);*
- 2) *Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJRJ);*
- 3) *Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG);*
- 4) *Tribunal de Justiça do Paraná (TJPR);*
- 5) *Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT);*

- 6) *Tribunal de Justiça de Goiás (TJGO);*
- 7) *Tribunal de Justiça de Mato Grosso (TJMT);*
- 8) *Tribunal de Justiça do Ceará (TJCE);*
- 9) *Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul (TJMS); 10)*  
*Tribunal de Justiça de Tocantins (TJTO).*

Transcrevo a seguir ementas de dezenas de julgados oriundos dos tribunais acima em que se discutiu cláusulas contratuais idênticas às transcritas acima (só mudando os meses) e praticamente todos envolvendo a Construtora MRV:

**1) Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP):**

*"Venda e compra – Previsão de que o prazo da entrega da obra só iniciaria após a celebração do contrato de financiamento e existência de cláusula de tolerância – Abusividade – Atraso injustificado na entrega da obra – Mora que acarretou prejuízo aos autores – Condenação da ré a ressarcir aos autores por lucros cessantes equivalentes a 0,5% do valor atualizado do contrato por mês de atraso – Suporte, pelos autores, de juros de obra durante o período de atraso – Descabimento – Inexistência de danos morais – Ré que deve ser condenada na sucumbência e nos honorários advocatícios (princípio da sucumbência) – Taxa de assessoria e corretagem – Julgamento prejudicado em razão da decisão do Superior Tribunal de Justiça que determinou a suspensão de todas as ações nas quais se discutiam as questões – Determinação de formação de autos suplementares sobre tais questões, que devem ser encaminhados ao arquivo até o julgamento do Recurso Especial 1.551.956-SP – Recurso da ré prejudicado em parte e, no remanescente, provido em parte. Recurso dos autores provido em parte. “ (TJSP, AC 1009780-02.2014.8.26.0019, Relator Desembargador Luis Mario Galbetti, julgado em 17.08.2016).*

*"AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUANTIA CERTA C.C. REPETIÇÃO DE INDÉBITO E REPARAÇÃO DE DANO.*

*Atraso na entrega da obra. Promessa de Venda e Compra de imóvel, de 05.08.2010, com previsão de entrega em outubro/2012 ou 24 meses após a assinatura do contrato de financiamento imobiliário. Imóvel entregue em 15.10.2013. Sentença de parcial procedência, que condenou à restituição em dobro do preço pago pela correção monetária do saldo devedor, inverteu a cláusula penal e determinou a restituição do valor pago pelo ITBI/taxas cartorárias.*

*Apela a ré, alegando inexistência de atraso na entrega do imóvel; descabimento da fixação de multa, em razão da ausência de previsão contratual; regularidade da cobrança do ITBI e demais taxas cartorárias; legalidade da correção monetária das parcelas nos termos do contrato (INCC). Atraso na entrega da obra. **Reconhecimento da abusividade da previsão de entrega que traz duas datas distintas, uma determinada e outra indeterminada. Validade da previsão de entrega para outubro/2012. Inviabilidade de condicionamento do prazo de entrega da obra à assinatura do contrato de financiamento imobiliário. Inteligência dos arts. 39, V e XII, e 51, III e IV, do CDC. Disponibilização da unidade somente em 15.10.2013. Ausência de justificativa plausível para o atraso. Reconhecimento do atraso entre 29.04.2013 (fim do prazo de tolerância) a 15.10.2013...*** (TJSP, AC 1003463-68.2014.8.26.0445, Relator Desembargador James Siano, julgado em 15.08.2016).

*"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação declaratória c.c. indenização. Legitimidade passiva da promitente vendedora e competência da Justiça Estadual para a apreciação do pedido de restituição de "juros de obra" ou "taxa de evolução da obra" cobrada pelo agente financeiro. Preliminares rejeitadas. Atraso injustificado na conclusão da obra. Abusividade da cláusula contratual que condiciona a entrega do imóvel à obtenção de*



*financiamento na Caixa Econômica Federal. Validade do prazo de tolerância de 180 dias para o término do empreendimento. Inexistência de fortuito externo que justifique a demora na conclusão da obra, já considerado o prazo de tolerância. Mora da promitente vendedora configurada e que se estende até a data da efetiva entrega das chaves do imóvel aos adquirentes. Indenização por lucros cessantes devida, independentemente da destinação que seria dada ao imóvel. Indenização reduzida para 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel. Direito dos compradores à restituição dos "juros de obra" cobrados pela CEF no período da mora da ré. Manutenção da correção monetária, substituído o INCC pelo IGP-M a partir da data em que a obra deveria esta concluída. Inadmissibilidade da reversão da multa prevista no contrato para o caso de mora dos adquirentes. Incidência das Súmulas n.ºs. 159, 161, 162, 163 e 164 do TJSP. Sucumbência recíproca.*

**RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.” (TJSP, AC 1011529-57.2014.8.26.0309, Relator Desembargador Alexandre Marcondes, julgado em 10.08.2016).**

## **2) Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJRJ):**

**"APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ALEGAÇÃO DE ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CLÁUSULA QUE ASSINA PRAZO PARA IMISSÃO NA POSSE A PARTIR DA DATA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO. SUA ABUSIVIDADE.**

**JURISPRUDÊNCIA DESTA EG. CORTE A CONSIDERAR QUE ESSA DISPOSIÇÃO COLOCA O CONSUMIDOR EM MANIFESTA ABUSIVIDADE. APLICAÇÃO DO ARTIGO 51, IV DO CDC. ATRASO QUE, SOB ESSAS PREMISSAS, SE RECONHECE. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. 1. A**

***cláusula contratual que estabelece prazo a partir da assinatura do contrato de financiamento para entrega do imóvel, nos***

*termos do artigo 51 da Lei 8.078/90 e do artigo 122 do Código Civil, afigura-se abusiva, uma vez que deixa a critério exclusivo dos réus do agente financeiro a data da entrega do imóvel, deixando o consumidor em desvantagem exagerada, sendo incompatível com o princípio da boa-fé; 2. In casu, os autores adquiriram unidade imobiliária cujo contrato de compra e venda previa a entrega do imóvel para novembro/2012, com cláusula de tolerância de 180 dias, sendo a entrega realizada somente em outubro/2014, 01 ano e 04 meses após a data prevista; 3. Danos morais in re ipsa. Quantum arbitrado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) que se afigura adequado à luz do método bifásico; 4. Restituição dos valores despendidos com aluguel que deve se limitar ao efetivamente comprovado nos autos; 5. Parcial provimento do recurso, nos termos do voto do Relator.” (TJRJ, AC 0009690-33.2014.8.19.0204, Relator Desembargador Luiz Fernando de Andrade Pinto, julgado em 31.08.2016).*

*"APELAÇÃO CÍVEL. RITO SUMÁRIO. AÇÃO INDENIZATÓRIA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER. COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PAGAMENTO À VISTA SEM FINANCIAMENTO. ENTREGA DO IMÓVEL FORA DO PRAZO DE TOLERÂNCIA PREVISTO CONTRATUALMENTE. Cinge-se a controvérsia acerca do atraso na entrega da unidade habitacional. A autora narra que firmou contrato particular de promessa de compra e venda particular com a MRV Engenharia e Empreendimentos para adquirir um imóvel cuja previsão para entrega era julho de 2011. Ocorre que a entrega só foi feita em setembro de 2012. A hipótese dos autos não versa sobre contrato de compra e venda de terreno com financiamento para construção de unidade habitacional, com recursos de conta vinculada ao FGTS. No caso em tela, a autora prometeu adquirir a unidade imobiliária em construção, optando pagar à vista. Foi estabelecido na promessa de compra*

*e venda (item 05 do quadro de resumo) que a data da entrega do imóvel seria julho de 2011, com a ressalva de que prevaleceria como data de entrega das chaves 16 (dezesseis) meses após a assinatura do contrato. No entanto, para o caso em análise, tal cláusula se mostra abusiva, uma vez que deixa ao critério exclusivo da Construtora a data de entrega do imóvel. A cláusula que prevê o prazo de tolerância de 180 dias é válida (Aviso Conjunto TJ/CEDES nº 16/2015 enunciado sumular nº 01) desde que expressamente prevista. Portanto, se o contrato previu a entrega para julho de 2011, com a cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, constata-se que a construtora deveria entregar o imóvel em janeiro de 2012, porém não o fez, restando evidenciada a falha na prestação de serviço. Ausência de excludente de responsabilidade. Dever de indenizar. Dano moral in re ipsa. Verba indenizatória arbitrada em R\$ 7.000,00 (sete mil reais), pois se adequa aos parâmetros da razoabilidade e proporcionalidade. Litigância de má-fé afastada. Sentença que merece reforma. RECURSO A QUE SE*

**DÁ PARCIAL PROVIMENTO.” (TJRJ, AC 0011634-13.2013.8.19.0008, Relatora Desembargadora Denise Nicoll Simões, julgado em 28.01.2016)**

**"RELAÇÃO DE CONSUMO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PLEITO DE RESCISÃO EM FACE DO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL E QUE ULTRAPASSA O PRAZO DE TOLERÂNCIA. LEGITIMIDADE DA EMPRESA SEGUNDA RÉ COM RELAÇÃO AOS DANOS DECORRENTES DA RESCISÃO EIS QUE, AINDA QUE NÃO TENHA INTEGRADO O CONTRATO, ATUOU DE FORMA OSTENSIVA NA COMERCIALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ATRAINDO A APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA. ABUSIVA A CLÁUSULA QUE ESTABELECE COMO TERMO 'A QUO' PARA A ENTREGA**

***DO IMÓVEL A ASSINATURA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO EM DETRIMENTO AO TERMO CERTO PREVISTO. RESCISÃO QUE SE IMPÕE POR CULPA DO VENDEDOR. RESTITUIÇÃO DO VALOR PAGO E COMISSÃO DE CORRETAGEM . SÚMULA Nº 98 DO TJ/RJ. INDEVIDOS PAGAMENTOS DE ALUGUEIS EIS QUE PRATICAMENTE INEXISTENTE INVESTIMENTO FINANCEIRO NO CONTRATO PELOS AUTORES. DANO MORAL CONFIGURADO. INDENIZAÇÃO ARBITRADA EM R\$8.000,00 ATENDENDO AOS CRITÉRIOS DE RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. PARCIAL PROVIMENTO.” (TJRJ, AC 0006587-37.2013.8.19.0209, Relatora Desembargadora Maria da Glória Bandeira, julgado em 11.11.2015).***

**3) Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG):**

*"EMENTA: AÇÃO INDENIZATÓRIA - PRELIMINAR - EX OFFÍCIO - FALTA DE INTERESSE E/OU LEGITIMIDADE RECURSAL - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - INCIDÊNCIA CDC - ATRASO NA ENTREGA - PRORROGAÇÃO POR 180 DIAS - LEGALIDADE - CONTAGEM DO PRAZO A PARTIR DA ASSINATURA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO - AMBIGUIDADE - INTERPRETAÇÃO EM FAVOR DO CONSUMIDOR - LUCROS CESSANTES - HONORÁRIOS. Se o Apelante não se insurge contra a parte da sentença que o excluiu da lide nos termos do art. 267, VI do CPC/73, não possui interesse e/ou legitimidade recursal para recorrer quanto ao mérito da decisão. O contrato de compra e venda de imóvel residencial constitui relação de consumo e atrai a incidência das normas do CDC. Constatada ambiguidade na cláusula que dispõe sobre o prazo de entrega do imóvel e a possível prorrogação, a interpretação deve ser*

*favorável ao consumidor (art. 47 do CDC). É devido o pagamento de indenização no percentual mensal de 0,5% (meio por cento) sobre o valor atualizado do bem, pela fruição do imóvel desde a data em que deveria ter sido entregue. Havendo condenação, os honorários de sucumbência devem ser fixados de acordo com o artigo 20, § 3º do CPC/73, levando-se em consideração os critérios nele estabelecidos." (TJMG, AC 1.0024.14.202171-6/001, Relator Desembargador Manoel dos Reis Morais, julgado em 09.08.2016).*

***"EMENTA: AÇÃO INDENIZATÓRIA - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - INCIDÊNCIA CDC - ATRASO NA "ENTREGA - PRORROGAÇÃO POR 180 DIAS - LEGALIDADE - CONTAGEM DO PRAZO A PARTIR DA ASSINATURA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO - AMBIGUIDADE - INTERPRETAÇÃO EM FAVOR DO CONSUMIDOR - RESSARCIMENTO DESPESAS DE ALUGUEL E TAXA CONDOMINIAL - DANO MORAL - HONORÁRIOS. O contrato de compra e venda de imóvel residencial constitui relação de consumo e atrai a incidência das normas do CDC. Constatada ambiguidade na cláusula que dispõe sobre o prazo de entrega do imóvel e a possível prorrogação, a interpretação deve ser favorável ao consumidor (CDC, art. 47). A construtora é responsável pelo ressarcimento das despesas de aluguéis e acessórios da locação durante o atraso na entrega do imóvel. O atraso demasiado e/ou injustificado na entrega do imóvel caracteriza inadimplemento contratual e ultrapassa a barreira do mero descumprimento e dissabor, dando ensejo a reparação moral. O valor dos honorários advocatícios deve ser arbitrado considerando o tempo de duração do processo, o local de prestação dos serviços, o grau de zelo profissional, bem como a natureza e importância da causa (CPC/73, art. 20, §§ 3º e 4º), devendo ser adequado se fixado em valor ínfimo. (TJMG, AC***

**1.0024.13.376487-8/001, Relator Desembargador Manoel dos Reis Morais, julgado em 09.08.2016).**

*"EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS, E MULTA- CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - DATA DA ENTREGA DO IMÓVEL - AMBIGUIDADE - INTERPRETAÇÃO MAIS FAVORÁVEL AO CONSUMIDOR - CLÁUSULA CLARA DE TOLERÂNCIA - VALIDADE - ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES POR CULPA DA PROMITENTE VENDEDORA - CONFIGURAÇÃO - MULTA MORATÓRIA PREVISTA NO CONTRATO - APLICAÇÃO - DANO MORAL - CONFIGURAÇÃO FACE ATRASO EXCESSIVO - INDENIZAÇÃO MATERIAL CONSISTENTE NO ACRÉSCIMO DO SALDO DEVEDOR, PREVISTO NO CONTRATO ENTRE AS PARTES, COMO PARCELA DO PREÇO A SER OBJETO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL - CABIMENTO - VALOR - TERMO INICIAL DOS JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA - REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA - RECURSO PROVIDO EM PARTE.*

- *Em hipótese de dúvida quanto ao prazo de entrega do imóvel, face cláusula ambígua, a interpretação das respectivas condições do contrato deve ser de forma mais favorável ao consumidor, conforme art. 47 do CDC.*
- *A cláusula de tolerância, prevista no contrato de compra e venda para a entrega de imóvel, não pode ser considerada abusiva se fixada de forma clara.*
- *A construtora que atrasa a entrega das chaves de imóvel deve arcar com o pagamento de multa moratória prevista contratualmente.*

- *Configuram-se danos morais se o descumprimento contratual transborda os limites da razoabilidade no atraso da entrega do imóvel.*
- *O valor da indenização por danos morais deve ser fixado de forma proporcional às circunstâncias do caso, com razoabilidade e em conformidade com os parâmetros adotados por este Tribunal, não comportando redução se já fixado em observância a tais critérios.*
- *A construtora que atrasa a entrega das chaves de imóvel pratica conduta antijurídica e deve reparar os prejuízos materiais causados ao promitente vendedor inclusive quanto à diferença entre o valor a financiar, e o valor do financiamento na data em que celebrado o respectivo contrat o de financiamento.*
- *Na indenização material, a correção monetária incide a desde a data da do evento danoso/prejuízo causado a parte (Súmula 43 do STJ) e os juros de mora incidem desde a citação, tratando-se de relação contratual.*
- *Recurso provido em parte."*  
**(TJMG,**

**ACI 1.0024.11.026667-3/001, Relatora Desembargadora Márcia de Paoli Balbino, julgado em 30.07.2015).**

**4) Tribunal de Justiça do Paraná (TJPR):**

*“APELAÇÃO CÍVEL - REVISIONAL DE CONTRATO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - PRELIMINAR DE INCOMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL E ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA AFASTADAS - ATRASO NA ENTREGA DO BEM - INADIMPLENTO CONTRATUAL CONFIGURADO - ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA QUE CONDICIONA A*



***ENTREGA DO IMÓVEL ATÉ 26 (VINTE E SEIS) MESES APÓS A ASSINATURA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO COM A CEF - ALEGAÇÃO DE EXCESSO DE CHUVAS E ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA - AUSÊNCIA DE PROVAS - ADEMAIS, FATOS PREVISÍVEIS - RISCO DA ATIVIDADE - JUROS DE OBRA - PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS - VALIDADE - "JUROS DE OBRA" - OBRIGAÇÃO DA VENDEDORA DURANTE O PERÍODO EM QUE HOUVE O ATRASO INJUSTIFICADO - MULTA PELO DESCUMPRIMENTO - CABIMENTO DA INVERSÃO FAVOR DA COMPRADORA - RESTAURAÇÃO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL - LUCROS CESSANTES - PRESUMIDOS - PRECEDENTES DO STJ E DESTE TRIBUNAL - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EM FAVOR DO PATRONO DOS AUTORES - FIXAÇÃO EM PERCENTUAL - RECURSO DE APELAÇÃO 1: CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO - RECURSO DE APELAÇÃO 2: CONHECIDO E IMPROVIDO." (TJPR, AC 1350082-4, Relator Desembargador Luiz Sérgio Neiva de Lima Vieira, julgado em 14.07.2015).***

***"APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. REPERCUSSÕES JURÍDICO-CONTRATUAIS. (1) VALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS. PRECEDENTES. CLÁUSULAS QUE CONDICIONAM O INÍCIO DO PRAZO PARA ENTREGA DO IMÓVEL À ASSINATURA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO. ABUSIVIDADE. IMPOSIÇÃO DE DESVANTAGEM EXCESSIVA AO CONSUMIDOR. NULIDADE DECLARADA DE OFÍCIO. ART. 51, CAPUT E INCISO IV DO CDC. CONCLUSÃO QUANTO À DATA FINAL PARA A ENTREGA DA OBRA QUE, NO CASO CONCRETO, SE MANTÉM. (2) JUROS***

*DE OBRA.RESSARCIMENTO DEVIDO, A CONTAR DO TERMO FINAL PARA A CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO. MONTANTE A SER ARBITRADO EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. (3) DANO MORAL CARACTERIZADO NA ESPÉCIE. ATRASO INJUSTIFICÁVEL E EXCESSIVO. TRANSTORNOS TRIBUNAL DE JUSTIÇA APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.202.103-9 QUE EXTRAPOLAM O TOLERÁVEL. QUANTUM INDENIZATÓRIO REDUZIDO. APLICAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA VEDAÇÃO DE ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. (4) DISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS MANTIDA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS ALTERADOS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.” (TJPR, AC 1202103-9, Relator Desembargador Clayton de Albuquerque Maranhão, julgado em 05.05.2015).*

*"APELAÇÃO CÍVEL - DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - AÇÃO ORDINÁRIA - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA - CLÁUSULA QUE ESTIPULA PRAZO DETERMINADO, MAS POSSIBILITA SUA ALTERAÇÃO EM DECORRÊNCIA DA ASSINATURA DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO - ABUSIVIDADE - INTERPRETAÇÃO DE MANEIRA MAIS FAVORÁVEL AO CONSUMIDOR - PRAZO DE TOLERÂNCIA - VALIDADE DA CLÁUSULA QUE PREVÊ A PRORROGAÇÃO DA ENTREGA DOS BENS - CONDENAÇÃO DA RÉ AO PAGAMENTO DE MULTA DE 2% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL MANTIDA - PRINCÍPIO DA EQUIDADE - "JUROS DE OBRA" - LEGITIMIDADE PASSIVA RECONHECIDA - ENCARGO DEVIDO DURANTE A FASE DE CONSTRUÇÃO, SEM AMORTIZAÇÃO DO FINANCIAMENTO - IMÓVEL ENTREGUE COM ATRASO - DANO CONFIGURADO - INTELIGÊNCIA DO ART. 44 DA LEI*

*Nº 4.591/1964 - RESTITUIÇÃO QUE DEVE SE DAR ATÉ A AVERBAÇÃO DA CONCLUSÃO DA OBRA JUNTO À MATRÍCULA DO IMÓVEL - CORREÇÃO DE ERRO MATERIAL NA FIXAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA - APELO 1 CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO - APELO 2 CONHECIDO E IMPROVIDO.” (TJPR, AC 1213923-8 – Relator Desembargador Luiz Sérgio Neiva de Lima Vieira, julgado em 24.02.2015).*

**5) Tribunal de Justiça do Distrito Federal (TJDFT):**

*“APELAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. CASO FORTUITO. MUDANÇA DOS FUNDAMENTOS FÁTICOS. INOVAÇÃO RECURSAL. CLÁUSULA QUE PERMITE DILAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA DA OBRA PARA ALÉM DOS 180 DIAS DE TOLERÂNCIA, EM CASO DE PREVISÃO ESPECÍFICA DE NOVO PRAZO EM CONTRATO DE FINANCIAMENTO. ABUSIVIDADE. INTELIGÊNCIA DO ART. 39, INCISOS V E XII, AMBOS DO CDC. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA CARACTERIZADO. DANO MATERIAL. APLICAÇÃO DOS ARTS. 389 e 402, DO CC. DIREITO AOS LUCROS CESSANTES. MULTA MORATÓRIA. INVERSÃO EM FAVOR DO CONSUMIDOR. IMPOSSIBILIDADE. IPTU, TAXAS CONDOMINIAIS E OUTRAS DESPESAS RELATIVAS AO BEM. TRANSFERÊNCIA AO PROMISSÁRIO ADQUIRENTE ANTES DA IMISSÃO NA POSSE. IMPOSSIBILIDADE.*

*1. Diante do disposto nos arts. 300, 303 e 517, inciso II, do CPC de 1973, não se conhece da alegação de que a demora na entrega do imóvel decorreu de caso fortuito, se o réu, nas razões da apelação, modificou os fundamentos fáticos que havia utilizado por ocasião da contestação.*

2. *Consoante o disposto no art. 39, inciso XII, do CDC, é vedado ao fornecedor de produtos e serviços "deixar de estipular prazo para o cumprimento de sua obrigação ou deixar a fixação de seu termo inicial ao seu exclusivo critério." A cláusula de contrato de promessa de compra e venda de imóvel que possibilita a prorrogação do prazo de entrega do imóvel para além dos centos e oitenta (180) dias costumeiramente ajustados em contratos dessa espécie, permitindo que a tolerância para conclusão da obra perdure por tempo indefinido ou dependente de prazo a ser estipulado em contrato de financiamento posterior, viola o preceito referido. Além disso, tal estipulação contratual também viola o disposto no art. 39, inciso V, do CDC, pois coloca o fornecedor em vantagem manifestamente excessiva.*

3. *Caracterizado o atraso na entrega da obra pela promitente vendedora, a promitente compradora tem direito a ser indenizada pelos lucros cessantes, consubstanciados na soma do valor de mercado dos aluguéis que deixou de auferir entre a data do início da mora e a entrega das chaves.*

4. *Sendo certa a existência dos danos materiais (lucros cessantes), mas inexistindo elementos suficientes para determinar a sua extensão, o valor da indenização deve ser apurado em sede de liquidação.*

5. *É certo que as cláusulas que estabelecem multas devem ser aplicadas tanto para o fornecedor quanto para os consumidores, tendo em vista que a interpretação restritiva à mora somente dos adquirentes da unidade imobiliária colocaria os consumidores em desvantagem, o que vai de encontro às normas do art. 51, incisos IV, XII e IX, e art. 47, todos do CDC. Todavia, no caso em tela, para fazer incidir a multa, seria necessário criar uma nova base de cálculo, o que não é permitido ao magistrado.*

6. *Modificada a parte da sentença que determinou a inversão da multa moratória em favor da consumidora, ficam prejudicadas as discussões sobre a possibilidade de cumulação desse encargo com os lucros cessantes e a possibilidade de a multa invertida incidir sobre o valor do contrato ou sobre o montante pago pela requerente.*

7. *Apelo da ré parcialmente provido. Recurso da autora prejudicado.” (TJDFT, AC 956504, 20140710280488 APC, Relator Desembargador Arnaldo Camanho, julgado em 20.07.2016).*

*"PROCESSO CIVIL. CIVIL. CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. ENTREGA. ATRASO. PRORROGAÇÃO. ASSINATURA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO. ABUSIVIDADE. DESÍDIA DE ÓRGÃOS PÚBLICOS. RISCOS DO NEGÓCIO. REVISÃO. MULTA CONTRATUAL. INVERSÃO. TAXA DE CONDOMÍNIO E TRIBUTOS ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES. IMPOSSIBILIDADE.*

1. *Reconhecida a incidência do Código de Defesa do Consumidor sobre o caso, as pessoas jurídicas envolvidas na cadeia de produção do bem colocado à disposição do consumidor respondem solidariamente por eventuais danos a ele causados.*

2. *A desídia de órgãos públicos na elaboração, aprovação e fiscalização de projetos de energia (CEB), de água (CAESB) ou de trânsito (DETRAN/DF) não tem o condão de vincular o comprador, ressaltando-se, ainda, a previsão de prorrogação automática do prazo de entrega, não se cuidando de elemento abstrato a referência à larga experiência da vendedora no ramo da construção civil, capaz de contornar tais obstáculos.*

3. ***Reflete abusividade a cláusula que prorroga o prazo de entrega das chaves em até 26 (vinte e seis) meses após a assinatura do contrato de financiamento com o agente***

*financeiro, além do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta dias), impondo ao consumidor desvantagem exagerada, devendo ser declarada sua nulidade, consoante disposição do art. 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor.*

4. *Conforme entendimento da Segunda Turma Cível deste egrégio Tribunal, e com fulcro no art. 926 do CPC-2015, incabível inversão da multa moratória prevista apenas em desfavor do consumidor.*

5. *É da construtora o ônus pelo pagamento de taxa condominial anterior à entrega das chaves ao adquirente de imóvel novo. Precedentes.*

6. *Negou-se provimento aos recursos.” (TJDFT, 954810, 20140710298197 APC, Relatora Desembargadora Leila Arlanch, julgado em 13.07.2016).*

*"APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL, DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. INOCORRÊNCIA. PRAZO DE ENTREGA INICIADO APÓS A OBTENÇÃO DO FINANCIAMENTO. ABUSIVIDADE. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PREJUÍZO PRESUMIDO. INVERSÃO DE CLÁUSULA PENAL PREVISTA APENAS EM FAVOR DA CONSTRUTORA NO CASO DE INADIMPLEMENTO PARCIAL DO CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE. TAXAS CONDOMINIAIS. IPTU. POSSE PLENA DO BEM. NECESSIDADE. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA E NÃO PROPORCIONAL.*

1. *Decisão judicial que determina a obrigação de não fazer consistente em não entregar imóvel sem a expedição de "Habite-se" não pode ser considerada caso fortuito ou força maior a possibilitar a prorrogação do prazo de entrega do imóvel, porquanto a apelada já dispusera de prazo de tolerância de 180*

*(cento e oitenta) dias para resolver quaisquer pendências que impossibilitassem a expedição do "Habite-se" e, conseqüentemente, a entrega com segurança dos imóveis, não se mostrando justo prorrogar o prazo por tempo indeterminado.*

**2. *É nula a cláusula que estipula o prazo da entrega do imóvel para data posterior à assinatura do contrato de financiamento com a instituição financeira, por deixar o referido prazo a critério exclusivamente da construtora, permitindo a ela eternizar a obra.***

*3. Embora, em regra, seja necessária a comprovação dos lucros cessantes para acolhimento do pedido referente a esse prejuízo, tem-se reconhecido a presunção de dano ao comprador nas hipóteses em que a entrega de imóvel adquirido na planta não ocorre dentro do prazo contratualmente estipulado, uma vez que, seja pela necessidade de pagamento para moradia em outro local, seja pela impossibilidade de usufruir do bem para fins de locação, o comprador encontra-se em prejuízo presumido.*

*4. Em se tratando de inadimplemento total da promitente vendedora, é incabível a inversão, em favor do consumidor, de cláusula estabelecida para a hipótese de seu inadimplemento parcial, já que a previsão da multa moratória no caso de atraso de pagamento de mensalidade insere-se no plano da execução contratual diante do advento da mora.*

*5. A caso esteja prevista no contrato apenas a incidência de multa moratória de 2% no caso de mora do consumidor (impontualidade) no inadimplemento das parcelas, não será possível o acolhimento do pleito de inversão da sobredita multa para incidir na hipótese de inadimplemento (por exemplo, atraso na entrega do imóvel prometido) atribuído à construtora (promitente vendedora).*

*6. A obrigação de pagar taxas condominiais relativas à unidade imobiliária de condomínio possui natureza propter rem, podendo recair a responsabilidade pelas suas despesas tanto*

*sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias do caso concreto.*

7. *Não havendo o promissário comprador recebido as chaves do imóvel ou adentrado na posse do bem, dele não podendo usar, gozar e dispor, não está obrigado ao pagamento das despesas condominiais, cabendo à promitente vendedora esse dever. A mesma conclusão aplica-se quanto à exigência do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana - IPTU.*

8. *Em face da sucumbência recíproca, mas não proporcional, devem os ônus sucumbenciais ser distribuídos de acordo com o grau de êxito de cada parte, ficando admitida a compensação.*

9. *Apelação da ré conhecida e parcialmente provida. Apelo dos autores prejudicado.” (TJDFT, AC 950161, 20150710114998APC, Relatora Desembargadora Simone Lucindo, julgado em 22.06.2016).*

*"PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. CIVIL E CONSUMIDOR. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO DECENAL. ART. 205, DO CC/02. CLÁUSULA CONTRATUAL QUE FIXA PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL E FAZ ALUSÃO À POSSIBILIDADE DE ENTREGA EM DATA DIVERSA, SEM PREVISÃO EXPRESSA, CUJO PRAZO SERIA ESPECIFICADO EM FUTURO CONTRATO DE FINANCIAMENTO. ABUSIVIDADE. PREVALÊNCIA DA DATA EXPRESSA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESCISÃO DO CONTRATO. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. RESPONSABILIDADE PELOS PREJUÍZOS CAUSADOS. MULTA CONTRATUAL RESCISÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. RETENÇÃO DE PERCENTUAL DAS PRESTAÇÕES PAGAS, ARRAS, MULTA E JUROS REMUNERATÓRIOS. IMPOSSIBILIDADE.*



1. *O prazo prescricional para haver restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem, decorrente de contrato, e fundamentada em abusividade da sua cobrança, é de dez (10) anos, segundo disposição do art. 205, do CC/02. Precedentes. Prejudicial afastada.*

2. ***Mostra-se abusiva a cláusula contratual que fixa o prazo de entrega do imóvel e, ao mesmo tempo, admite a possibilidade de entrega em data diversa, sem previsão expressa, cujo prazo seria especificado em futuro contrato de financiamento. Nessa hipótese, deve prevalecer a data de entrega expressamente prevista.***

3. *Quando a promitente-vendedora extrapola o prazo previsto no contrato para a entrega do imóvel, mesmo considerando o período de tolerância (180 dias), configura-se a sua mora, que, além da responsabilidade pelos prejuízos causados ao promitente-comprador, na forma do art. 395, do CC, permite rescisão do ajuste, nos termos do art. 475, do CC.*

4. *Não configurada a culpa do promitente comprador pela rescisão do contrato, não é lícita a aplicação de multa contratual rescisória, tampouco a retenção pela promitente vendedora de percentual das prestações pagas, das arras, de multa ou dos juros remuneratórios.*

5. ***Recurso não provido. Sentença mantida.” (TJDFT, AC 948700, 20140111465644APC, Relator Desembargador Arnaldo Camanho, julgado em 15.06.2016).***

***"APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR. ATRASO ENTREGA IMÓVEL. MORA. TERMO INICIAL. INTERPRETAÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. CLÁUSULA PENAL. MULTA MORATÓRIA. LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. JUROS LEGAIS. ÔNUS SUCUMBENCIAIS.***

1. *A fornecedora incutiu nos consumidores a legítima expectativa de que a obra estaria concluída, no máximo, em 120*

*dias úteis após 31/12/2009, de modo que, a partir de tal data, poderiam buscar financiamento habitacional e receber as chaves em mais 30 dias.*

2. *Não se pode entregar licitamente o imóvel, nem tampouco é possível contratar financiamento habitacional, sem que a obra esteja concluída e o habite-se averbado. Assim, não faz sentido estabelecer como prazo de entrega duas alternativas: a conclusão da obra ou 30 dias após a assinatura do financiamento, pois esta só pode ocorrer após aquela. Não há alternatividade possível, o que torna a disposição contratual, no mínimo, contraditória. E, deste modo, sua interpretação deve ser a mais favorável ao consumidor, conforme dispõe o art. 47 do Código de Defesa do Consumidor.*

3. *Nestes termos, a interpretação mais favorável aos autores é no sentido de que competia à ré concluir a obra no prazo prometido, qual seja, 31/12/2009, mais 120 dias úteis.*

4. *O contrato em análise prevê expressamente o pagamento de multa em caso de mora da ré.*

5. *Tratando-se de cláusula penal moratória, é possível sua cumulação com o ressarcimento dos prejuízos experimentados pelo consumidor a título de lucros cessantes sem configurar bis in idem, eis que tais institutos possuem naturezas distintas.*

6. *A ré não impugnou o valor apontado pelos autores, nem tampouco indicou qual seria a "quantia correta" que corresponderia ao aluguel de imóvel semelhante, de modo que não há que se falar em redução do valor acolhido pelo d. Juiz sentenciante.*

7. *Inserindo-se no âmbito da responsabilidade contratual, o pagamento da multa (cláusula penal) só passa a sofrer a incidência dos juros legais a partir da citação.*

8. *A sucumbência considera o número de pedidos formulados e quantos foram julgados procedentes. Se os autores fizeram três pedidos, e dois foram procedentes, não se pode dizer*

*que decaíram de parte mínima, pois sucumbiram em um terço de sua pretensão.*

9. *Negou-se provimento ao recurso da ré. Deu-se parcial provimento ao recurso dos autores. De ofício, corrigiu-se erro material constante no dispositivo da r. sentença recorrida."*

**(TJDFT, 895169, 20140110843556 APC, Relator Desembargador J. J. Costa Carvalho, julgado em 09.09.2015).**

**6) Tribunal de Justiça de Goiás (TJGO):**

*"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA. CAUSA DE FORÇA MAIOR. INEXISTÊNCIA. CLÁUSULA ABUSIVA. TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA. DANOS MATE RIAIS. DANOS MORAIS. RAZOABILIDADE NA FIXAÇÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA. INOCORRÊNCIA. I - Uma vez verificado que não ocorreram situações que não podem ser evitadas ou impedidas, admitidas como casos fortuitos ou de força maior, bem como o atraso na entrega do imóvel em construção se deu em virtude única e exclusiva da atitude da promitente vendedora, correta se mostra a sentença em determinar que a empresa se responsabilize com os prejuízos suportados pelo comprador, notadamente porque teve que arcar com aluguéis para sua moradia. II - **É ilícita e abusiva a cláusula que impõe condição de início da contagem do prazo de entrega do imóvel à assinatura de contrato de financiamento bancário, com previsão de sucessivas prorrogações, sem a de vida justificativa.** III - Havendo atraso na obra, é devido o pagamento da taxa de evolução ao agente financeiro, até a sua conclusão, não podendo a parte autora ser penalizada com o pagamento de tal encargo, uma vez que a exigência da referida taxa deve recair apenas sobre as*

*incorporadoras, que são as únicas beneficiárias do financiamento durante a fase de construção do imóvel. IV - Restando comprovado o inadimplemento da promitente vendedora, que não entregou o imóvel dentro do prazo previsto, é devida a indenização pelos danos materiais correspondentes ao aluguel suportado pelo comprador durante o período de atraso, além do IPTU e taxas condominiais. V - A quebra na expectativa e a frustração pelo não-recebimento do imóvel no prazo acordado dá ensejo aos danos morais, atendendo às funções reparatória e também pedagógica de que se revestem tais condenações, sem gerar enriquecimento sem causa. VI - Não comportável minoração do quantum indenizatório fixado a título de dano moral (R\$15.000,00), uma vez que, levando-se em consideração os critérios da razoabilidade e da proporcionalidade, a posição social do ofensor e do ofendido, a intensidade do ânimo de ofender, a gravidade e a repercussão da ofensa, não atingiria o fim colimado do instituto em questão. VII - A construtora, enquanto fornecedora do produto comercializado e também responsável pelo cumprimento dos prazos da obra, tem legitimidade para figurar no polo passivo da ação que objetiva o ressarcimento pelos danos advindos do atraso na entrega do empreendimento, pois responde solidariamente com a incorporadora pelos danos e prejuízos causados ao adquirente, na melhor expressão da teoria da aparência e da boa-fé objetiva. APELO CONHECIDO E DESPROVIDO.” (TJGO, AC 415038-11.2012.8.09.0011, Relator Desembargador Luiz Eduardo de Sousa, julgado em 23.08.2016)*

*"DUPLO APELO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA C/C INDENIZAÇÃO. RELAÇÃO CONSUMERISTA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA RELAÇÃO NEGOCIAL. PRAZO DE*

**ENTREGA DO IMÓVEL CONDICIONADA À ASSINATURA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO. ABUSIVIDADE. ATRASO NA ENTREGA. INADIMPLENTO CONTRATUAL. RESCISÃO.**

*DEVOLUÇÃO INTEGRAL. SÚMULA 543 DO STJ. LUCROS CESSANTES. AUSÊNCIA DE PROVA CONCRETA. MULTA. ANALOGIA. AFASTAMENTO 1 - O contrato de compra e venda de unidade imobiliária em construção caracteriza relação de consumo, sendo aplicadas as regras previstas no Código de Defesa do Consumidor. 2 - Na compra e venda de imóveis na planta, a obrigação de pagar a comissão de corretagem deve estar expressa no contrato, além da prévia ciência do comprador acerca do referido encargo, o qual não pode estar camuflado sob outra denominação, por exemplo*

*“sinal”, acarretando na sua invalidade. 3 - A falta de informação expressa quanto ao prazo de entrega do imóvel gera situação de desvantagem exagerada para os consumidores, não podendo persistir por vedação expressa do artigo 51, IV e § 1º, II, do Código de Defesa do Consumidor. 4 - A cláusula que condiciona a entrega do imóvel à assinatura de contrato de financiamento é abusiva, conforme preceitua o artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor. 5 - Tendo a empresa construtora do imóvel fixado a data de entrega do bem e extrapolado o prazo de até 180 dias de tolerância para tal ato, resta configurado o seu inadimplemento contratual, por sua culpa exclusiva, ante a ausência de caso fortuito ou força maior, cabendo a rescisão do contrato firmado entre as partes. 6 - Evidenciado que o pedido de rescisão contratual formulado pela parte autora, motivou-se pela demora da construtora em concluir a obra do imóvel vendido àquela, deve a restituição ser efetuada de forma integral, sem dedução alguma, nos termos do enunciado da Súmula n.º 543, do Superior Tribunal de Justiça. 7 - A restituição a título de lucros cessantes depende de prova concreta, sendo ônus do autor*

*demonstrar os fatos constitutivos do seu direito. 8 - Indevida a aplicação de multa não prevista no contrato, por gerar insegurança jurídica. APELOS*

**CONHECIDOS E DESPROVIDOS.” (TJGO, AC 55466-66.2013.8.09.0011, Relatora Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis, julgado em 05.07.2016).**

### **7) Tribunal de Justiça de Mato Grosso (TJMT)**

*“EMENTA: AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL – CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – UNIDADE HABITACIONAL – ATRASO NA ENTREGA – APLICABILIDADE DO CDC – CLÁUSULA DE DILAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA DAS CHAVES – ABUSIVIDADE RECONHECIDA – INDENIZAÇÃO – DANO MATERIAL E MORAL – QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO – MULTA RESCISÓRIA – DIFERENÇA DE METRAGEM – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. Os contratos de compra e venda, com obrigação da incorporadora construir unidades imobiliárias, estão submetidos a legislação consumerista. É de conhecimento público e notório que a construção civil envolve diversas variáveis, tais como materiais, mão-de-obra, inadimplência, entre outros, sendo razoável a prorrogação do prazo de entrega, tendo em vista a dificuldade na definição exata do término da obra, **entretanto, se a entrega for prevista por longo tempo após a assinatura do contrato de financiamento, deve ser anulada a previsão, ante a sua manifesta abusividade.** Comprovada e evidenciada a desídia da empresa, bem como os transtornos causados ao consumidor, e as consequências advindas do adiamento do sonho de receber o imóvel, o dever de indenizar é medida que se impõe. Para a estipulação do dano moral deve ser levado em conta os critérios da razoabilidade e proporcionalidade, bem como a condição*

*financeira daquele que sofreu o dano, bem como a do seu agressor. É devida a reparação pelo dano material, decorrentes dos alugueis pagos pelo comprador, no atinente ao período de atraso na entrega do imóvel. Conforme orientação do STJ, é abusiva a cláusula que fixa a multa pela rescisão contratual com base no montante integral do contrato, e não no valor das prestações pagas, onerando demasiadamente o consumidor. A jurisprudência do STJ indica que a referência à área do imóvel nos contratos de compra e venda de imóvel adquiridos na planta regidos pelo CDC não pode ser considerada simplesmente enunciativa, devendo a venda ser caracterizada sempre como por medida, de modo a possibilitar ao consumidor o complemento da área, o abatimento proporcional do preço ou a rescisão do contrato. A disparidade entre a descrição do imóvel objeto de contrato de compra e venda e o que fisicamente existe sob titularidade do vendedor provoca instabilidade na relação contratual."*

**(TJMT, AC 61452/2015, Relator Desembargador Carlos Alberto Alves da Rocha, julgado em 29.07.2015).**

**8) Tribunal de Justiça do Ceará (TJCE):**

*"DIREITO DO CONSUMIDOR E CIVIL. RECURSO DE APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO. PRAZO INDETERMINADO PARA CONCLUSÃO DA OBRA E ENTREGA DAS CHAVES. CLÁUSULA NULA DE PLENO DIREITO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO AO PROMISSÁRIO ADQUIRENTE. AUSÊNCIA DE PROVA ROBUSTA DO PAGAMENTO DE ALUGUÉIS. DANO MORAL CONFIGURADO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO EM PARTE.*

1. *A cláusula que prevê a entrega do imóvel em julho/2011, ou, alternativamente, 18 (dezoito) meses após a assinatura do contrato de financiamento perante o agente financeiro, é ambígua e até mesmo contraditória, na medida em que estabelece datas distintas para o cumprimento da mesma obrigação contratual, devendo ser declarada nula de pleno direito.*

2. *Se houve contratação de empresa de corretagem, esta se deu pela promitente vendedora, para atuar em seu stand de vendas, devendo, pois, ser por ela custeadas as comissões que porventura decorram da venda de suas unidades autônomas.*

3. *O dever de ressarcir os aluguéis pagos durante o período de atraso da obra só serão devidos quando demonstrados e comprovados de forma robusta, o que não ocorreu na espécie. Capítulo reformado.*

4. *O dano moral corresponde à frustração da legítima expectativa da parte autora quanto à entrega do imóvel na data apazada, em desconformidade aos ditames da boa-fé objetiva e do princípio da confiança, sendo evidente que os fatos narrados ultrapassaram a barreira do mero aborrecimento e do simples descumprimento contratual, atingindo, como restou alegado, o foro íntimo do promissário comprador.*

5. *Recurso conhecido e parcialmente provido.” (TJCE, AC 0907806-02.2012.8.06.0001, Relator Desembargador Washington Luis Bezerra De Araújo, julgado em 13/07/2015).*

**9) Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul (TJMS):**

*"EMENTA - APELAÇÃO CÍVEL - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO NA ENTREGA - TOLERÂNCIA MÁXIMA DE 180 DIAS - VALIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA QUE PREVÊ LAPSO DE 180*



*DIAS APÓS A DATA DA ENTREGA DA OBRA. É válida a cláusula contratual que estabelece um prazo de tolerância de 180 dias para a entrega do imóvel em construção, findo o prazo estipulado inicialmente para entrega, em razão da natureza da obrigação contratada. Descumprido o prazo de tolerância para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, a construtora haverá de ser considerada em mora, respondendo pelas consequências dela. CLÁUSULA*

***CONTRATUAL PREVENDO PRAZO DE 18 MESES APÓS A ASSINATURA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO PARA QUE A CONSTRUTORA POSSA ENTREGAR O IMÓVEL - CLÁUSULA PURAMENTE POTESTATIVA. NULIDADE. A cláusula contratual que prevê a dilação do prazo para entrega do imóvel para 18 meses, além daqueles 180 dias regularmente admitidos em casos tais, é puramente potestativa e, assim, ilícita (Art. 122 do Código Civil/02), invalidando o negócio jurídico que lhe é subordinada (art. 123, II, CC/02). TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA. RESTITUIÇÃO DESDE A CONSTITUIÇÃO EM MORA.***

*Muito embora a chamada taxa de evolução de obra seja ônus do comprador, se verificada a mora injustificada da construtora, esta deve restituir aquele desde então. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. QUANTUM. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. Os danos morais são devidos porque o atraso injustificado na conclusão de uma obra que corresponde à aquisição de casa própria, gera para o adquirente, frustração de projetos pessoais, além dos transtornos práticos correlatos. Se quantum arbitrado pelo juízo de primeiro grau, de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) é até mesmo ínfimo para o cumprimento das finalidade da reparação civil e inferior com os valores admitidos pelo STJ em casos análogos, rejeita-se o pedido de redução. Recurso parcialmente provido.” (TJMS, AC 0844871-*

**21.2013.8.12.0001, Relator Desembargador Dorival Renato Pavan, julgado em 31.08.2016).**

*"EMENTA - APELAÇÕES CÍVEIS - AÇÃO ORDINÁRIA - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - PRELIMINAR DE JULGAMENTO EXTRA PETITA - ACOLHIDA - RESTITUIÇÃO DA QUANTIA PAGA A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM - INDEVIDA - NULIDADE DA SENTENÇA NESTA PARTE - APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - ATRASO NA ENTREGA DO APARTAMENTO - ULTRAPASSADOS A DATA PREVISTA E O PRAZO DE TOLERÂNCIA - NULIDADE DA CLÁUSULA QUE ESTIPULA O PRAZO DE 24 MESES APÓS A ASSINATURA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO - CONSUMIDOR EM DESVANTAGEM - PRESUNÇÃO DA BOA-FÉ PROCESSUAL - TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA - RESSARCIMENTO PELA CONSTRUTORA - LUCROS CESSANTES - IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA - CONSUMIDORA BENEFICIÁRIA DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA - RECURSO DE MRV PRIME CITYLIFE PARCIALMENTE PROVIDO E DE LUANA RUIZ SILVA*

*IMPROVIDO. Deve-se rechaçar da sentença a condenação do recorrente à restituição simples do quanto foi pago pela recorrida à título de comissão de corretagem, bem como a nulidade de tal obrigação, por se tratar de pretensão que não fez parte do pedido inicial. As apeladas estipularam data certa para entrega do imóvel, com possibilidade de prorrogação do prazo por 180 dias. A liberdade de assim contratar vinculou-as ao pactuado e, desse modo, se o apartamento somente foi entregue à apelada depois de escoado tais prazos, evidente o inadimplemento (relativo) destas, devendo ser reconhecido o*

*prazo final na data de março de 2012. A sentença deve ser mantida. Diante da hipossuficiência técnica e econômica da consumidora frente às fornecedoras, as cláusulas contratuais devem ser interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor, a teor do artigo 47, do CDC, razão pela qual a sentença deve ser mantida para condenar as recorrentes ao ressarcimento, em dobro, da quantia paga pela autora a título de "Taxa de Evolução de Obra", até a data de entrega do empreendimento. O contrato de financiamento assinado pela apelada junto à CEF, em seu item 13, demonstra que a Apelada adquiriu o imóvel pelo Programa "Minha Casa, Minha vida", o que obsta o recebimento de indenização acerca dos lucros cessantes. No tocante à aplicação de multa pelo atraso na entrega do imóvel, a sentença deve ser mantida, pois inobstante à relação consumerista firmada entre as partes, tal Disposição não se amolda à situação de atraso das apeladas quanto ao cumprimento de suas obrigações." (TJMS, AC 0822757-54.2014.8.12.0001, Relator Desembargador Divoncir Schreiner Maran, julgado em 28.06.2016).*

*“APELAÇÕES CÍVEIS – ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL – CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA – LEGALIDADE – PRAZO DE 180 DIAS ULTRAPASSADO – DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO PELO PROMITENTE-VENDEDOR – MULTA CONTRATUAL POR INADIMPLEMENTO APLICÁVEL TAMBÉM EM FACE DA CONSTRUTORA – POSSIBILIDADE – LUCROS CESSANTES – PRESUNÇÃO DO PREJUÍZO – DANOS MORAIS EXISTENTES – INDENIZAÇÃO CABÍVEL.*

*I) Desde que pactuada de maneira única, em prazo razoável (180 dias) e compatível com o porte do empreendimento a ser executado, não se reveste de ilegalidade ou abusividade a cláusula que prevê a prorrogação do prazo de entrega do imóvel em construção prometido à venda, independentemente de justa*

*causa, por ser inerente à natureza das atividades da construção civil, sabidamente sujeita a fatores que, conquanto previsíveis, tais como as intempéries climáticas, a falta de mão-de-obra, de materiais e maquinários, implicam em atraso no cronograma da obra, legitimando que a construtora se acautele e estabeleça a prorrogação como fórmula justamente de viabilizar a conclusão do empreendimento dentro do prazo estimado e participado ao adquirente. Desse modo, in casu, deve se afastar o prazo de 24 meses após o contrato de financiamento, permanecendo apenas o prazo de 180 dias após junho/2012 (data prometida).*

*II) Visando recompor o equilíbrio das obrigações contratuais, em prestígio, outrossim, ao princípio da isonomia, a multa por inadimplemento prevista em face do consumidor estende-se à requerida frente ao descumprimento da obrigação assumida. III) Descumprido o prazo para entrega do imóvel pela empresa de construção civil, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador. Jurisprudência pacífica do STJ...” (TJMS, AC 0837304-36.2013.8.12.0001, Relator Desembargador Dorival Renato Pavan, julgado em 04.05.2016).*

**"AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – NULIDADE DA CLÁUSULA QUINTA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA – NULIDADE PARCIAL – CLÁUSULA AMBÍGUA – PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS PARA ENTREGA DA OBRA – DISPOSIÇÃO VÁLIDA – ATRASO NA ENTREGA DE OBRA COMPRADA NA PLANTA - CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA – PRAZO ULTRAPASSADO INDEVIDAMENTE – CONFIGURAÇÃO DE LUCROS CESSANTES E DANOS MORAIS - SENTENÇA REFORMADA - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**

*A falta de clareza e dubiedade das cláusulas impõem ao julgador uma interpretação favorável ao consumidor (art. 47 do CDC), parte hipossuficiente por presunção legal. Assim, considerando que o contrato de compra e venda de imóvel em construção deve conter prazo determinado para a entrega do imóvel e que as previsões na hipótese são dúbias, trazendo desvantagem excessiva ao consumidor, é nula a parte da cláusula que não deixa claro o suficiente qual haveria de ser o prazo para a entrega da obra. Em caso tal, e tendo em vista a disposição do art. 47 do CDC, deve ser considerada como disposição válida a data fixada em cláusula específica e não aquela que seria contada a partir do financiamento do imóvel, que nenhum vínculo ou pertinência tem com o tempo da construção do imóvel.*

*Outrossim, é válida a cláusula contratual na parte que estabelece um prazo de tolerância de 180 dias para a entrega do imóvel em construção, findo o prazo estipulado, em razão da natureza da obrigação contratada.*

*Descumprido o prazo de tolerância para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador...” (TJMS, AC 0828866-21.2013.8.12.0001, Relator Desembargador Dorival Renato Pavan, julgado em 04.05.2016).*

De fato, as cláusulas descritas na parte inicial do voto e inseridas às fls. 23 e 28 possuem contradições:

*A) primeiramente se diz que o prazo de entrega inicial, marcado para ABRIL de 2011 poderá "variar de acordo com a data de assinatura do contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal", prevalecendo nesse caso "para quaisquer*

*fins de direito, 14 (quatorze) meses após a assinatura do referido contrato junto ao agente financeiro."*

*B) mas depois se diz que o prazo de **ABRIL DE 2011** poderá variar "se outra data for estabelecida no contrato de financiamento com instituição financeira. Nesta hipótese, deverá prevalecer, para fins de entrega das chaves, a data estabelecida no contrato de financiamento."*

*C) e depois se prevê que "independentemente do prazo acima previsto, a conclusão da obra poderá ser prorrogada por até 180 (cento e oitenta) dias corridos" e ainda se diz que: "na superveniência de caso fortuito ou força maior, de acordo com o Código Civil, esta tolerância ficará prorrogada por tempo indeterminado."*

Ou seja, prevê-se como sendo a data de entrega do imóvel os seguintes marcos temporais: **1)** último dia útil de abril de 2011 ou **2)** a data que for estabelecida no contrato de financiamento com instituição financeira; ou **3)** 14 (quatorze) meses após a assinatura do contrato de financiamento junto ao agente financeiro ou **4)** 180 (cento e oitenta) dias corridos após a data prevista para a entrega **ou ainda**, ocorrendo caso fortuito ou força maior, por prazo indeterminado.

Do que é possível extrair das *confusas* cláusulas acima transcritas entendo que a regra é: **a entrega deveria ocorrer em abril de 2011**. Há variantes a essa data, mas somente um lapso de tolerância (o mais claro, objetivo, seguro e que vem sendo admitido pela jurisprudência) pode ser admitido.

Explico cada uma delas:

**1)** Esse prazo inicial (abril de 2011) poderia oscilar "se outra data for estabelecida no contrato de financiamento com instituição financeira" (o que não ocorreu no caso). **Óbice a essa previsão:** essa hipótese não pode ser admitida, pois a data da entrega da obra seria fixada num contrato em que a construtora

(responsável por erguer o prédio) não é parte. Não pode ser a instituição financeira a responsável por fixar a data de entrega do imóvel. Um terceiro (agente financeiro) não pode estabelecer a data da entrega do imóvel.

2) *O prazo de abril de 2011 poderia oscilar "de acordo com a data de assinatura do contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal" (seriam contados 14 meses após a assinatura do financiamento).*

**Óbice a essa previsão:** essa disposição também é abusiva, pois a entrega da obra é um dado objetivo/temporal: deve ocorrer, para todos os moradores, até um dia preciso. Considerar que o prazo de entrega dependerá da assinatura de um contrato com o banco trará uma situação, no mínimo, inusitada. A se considerar essa hipótese o prazo de entrega será diferente para cada morador. Imaginemos que o morador da unidade 102 do Bloco 09 assine o contrato de financiamento em 29 de outubro de 2010 (caso dos autos). Aplicando-se essa disposição (14 meses contados da assinatura), o prazo de entrega deve ser 29 de dezembro de 2011. Mas se o morador da unidade 101 do mesmo bloco 09 assinasse o contrato de financiamento em 29 de março de 2010. Aplicando-se essa disposição (14 meses contados da assinatura do contrato de financiamento), o prazo de entrega deve ser 29 de maio de 2011. Ou seja, teríamos – duas datas de entrega para o mesmo prédio – *e mais: teríamos dezenas de datas de entregas diferentes a depender das datas dos contratos de financiamento, o que não parece possível.* **O mesmo prédio poderia ter tantas datas de entrega quantos fossem os contratos de financiamento assinados, o que não é lógico. Além do mais, não se pode condicionar a conclusão de uma obra a um evento futuro e incerto (assinatura de um contrato também com terceiro estranho à relação consumidor-construtora, no caso, um agente financeiro). De fato, conforme prevê o art. 39, XII, do CDC, o cumprimento de uma obrigação não pode ficar**

**condicionado a uma data incerta. Quanto a essa redação contratual, diversos tribunais do Brasil entendem que essa previsão implica na submissão do consumidor à desproporcional incerteza e insegurança, na medida em que a assinatura deste contrato não depende somente do comprador-consumidor.**

**3) O prazo inicial (último dia útil de abril de 2011) poderia oscilar ainda por 180 (cento e oitenta) dias corridos após a data marcada para entrega, ou seja, 29 de abril de 2011 + 180 dias, findando em 26 de outubro de 2011. Essa é a única hipótese plausível e possível de se extrair da conjugação das cláusulas acima transcritas. É a única possibilidade objetiva de prorrogação e a única hipótese de prazo de tolerância que vem sendo admitida pela jurisprudência.**

**Realmente, não pode haver em um mesmo contrato várias previsões de prazo para entrega do bem ou serviço contratado, mormente quando algumas delas fogem completamente ao alcance do consumidor.** Disposições contraditórias como essas ofendem a lógica, a equidade, a proteção ao consumidor hipossuficiente e, ainda, a sistemática do Código de Defesa do Consumidor.

Reitere-se que, como dito acima, a jurisprudência de diversos tribunais do país (TJSP, TJRJ, TJPR, TJDF, TJMG, TJCE, TJGO, TJMT, TJMS e TJTO, por exemplo) analisou cláusulas idênticas às aqui debatidas e considerou: **a)** que as cláusulas são abusivas e, portanto, nulas; ou **b)** que, pelo menos, as cláusulas são ambíguas ou contraditórias, razão pela qual a interpretação a ser adotada deve ser a mais favorável ao consumidor, conforme previsão do art. 47 do CDC e do art. 423 do Código Civil, dispositivos aplicados simultaneamente, na forma do que a doutrina denomina de "*diálogo das fontes*" (teoria desenvolvida pelo jurista Erik Jayme e difundida no Brasil pela professora Claudia Lima Marques).

**A interpretação mais favorável, no caso, e que traduz no único prazo de tolerância admissível – por ser preciso (não ambíguo), seguro, tolerável e objetivo – é considerar que a entrega do imóvel deve ocorrer em até 180 (cento e oitenta)**



**dias corridos após a data marcada para a entrega do bem. No caso, 180 (cento e oitenta) dias após o último dia útil de abril de 2011.**

As demais previsões contidas no contrato são contraditórias, ambíguas, oscilantes, imprecisas e colocam o consumidor em extrema desvantagem, ferindo os arts. 39, V e XII; e 51, III e IV, do CDC, pois estabelecem datas distintas para o cumprimento da mesma obrigação contratual. Ademais, não se pode deixar a entrega de um imóvel na dependência de um contrato com terceiro (instituição financeira) alheio à relação consumidor-construtora.

Eis os dispositivos legais violados pelo contrato redigido pela  
MRV:

*"Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:*

*(...)*

*V - exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva;*

*(...)*

*XII - deixar de estipular prazo para o cumprimento de sua obrigação ou deixar a fixação de seu termo inicial a seu exclusivo critério."*

*"Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:*

*(...)*

*III - transfiram responsabilidades a terceiros;*

*IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;"*

Tendo sido impostas as cláusulas, em razão da natureza de adesão do contrato, deve-se adotar a exegese mais favorável ao aderente, conforme expressa disposição do Código Civil (art. 423):

*"Art. 423. Quando houver no contrato de adesão cláusulas ambíguas ou contraditórias, dever-se-á adotar a interpretação mais favorável ao aderente."*

Tal previsão, ressalte-se, é plenamente corroborada pelo Código de Defesa do Consumidor, que visa proteger a parte hipossuficiente da relação de possíveis interpretações tendenciosas e desfavoráveis, face à sua impossibilidade de ter participado das tratativas negociais, porquanto simplesmente adere ao que vem previamente estipulado pelo outro contratante, de indubitável potencial econômico, jurídico e financeiro superior. Vejamos a literalidade do CDC:

*"Art. 47. As cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor."*

Logo, se há previsão de um prazo objetivo e razoável (no caso, último dia útil de abril de 2011) e um acréscimo preciso de tolerância admitido pela jurisprudência (180 dias da data marcada para a entrega) - isto é, último dia útil de abril/2011 + 180 (cento e oitenta) dias -, é de ser considerada abusiva ou pelo menos contraditória qualquer disposição que oportunize ao contratado retardar a referida entrega, notadamente quando condiciona a evento futuro e incerto que foge às obrigações do contratante e foge do alcance do consumidor.

**O prazo de entrega de um imóvel, portanto, não pode ser fixado por um terceiro (agente financeiro), nem pode ficar condicionado à obtenção da assinatura de um contrato também com terceiro estranho à relação consumidor-construtora.**

No caso particular dos autos, contudo, por não haver pedido expresso da parte Recorrente para que se declare nula a cláusula contratual debatida, deixo de assim declará-la, pois a declaração de abusividade e consequente nulidade de cláusula contratual, de ofício, em Segundo Grau, viola o princípio do *tantum devolutum quantum appellatum*, conforme vem decidindo o **STJ** – vide **REsp 541.153/RS**, Relator Ministro Cesar Asfor Rocha, julgado em 08.06.2005; **AgRg no REsp 1092891/RS**, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 07.02.2013; **AgRg no REsp 950.732/RS**, Relator Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 18.11.2008.

**Todavia, diante da ambiguidade e da contradição das cláusulas contratuais, adoto interpretação mais favorável ao consumidor e admito que o único prazo de tolerância admissível é o de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo inicialmente marcado como sendo o de entrega do bem, ou seja: 180 (cento e oitenta) dias após o dia 29 de abril de 2011.**

Além do mais, o que o Juízo de Primeiro Grau fez, *somar à data inicialmente prevista (último dia útil de abril de 2011) os prazo de 180 (cento e oitenta) dias e o prazo de 14 (catorze) meses não parece razoável e contraria a previsão legal do Código de Defesa do Consumidor, pois coloca o consumidor em extrema desvantagem. O entendimento adotado em Primeiro Grau contraria a jurisprudência pacífica quanto ao tema que admite um prazo de tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias a partir da data em que deveria haver a entrega do bem.*

Somar o prazo de 180 (cento e oitenta dias) com o prazo de 14 (catorze) meses, como fez o Juízo de Primeiro Grau, **confere à construtora um prazo de tolerância de cerca de 605 (seiscentos e cinco dias) ou 20 (vinte) meses, o que acaba por contrariar a jurisprudência acerca do tema:** que admite prazo de tolerância de ATÉ 180 (cento e oitenta) dias corridos após o prazo inicialmente previsto para a conclusão das obra.

Registro ainda que não desconheço que a jurisprudência do TJRN, desde o julgamento da **AC 2013.007211-1, Relator Juiz Convocado Marco Antonio Ribeiro, j. 22.10.2013**, vem considerando lícita a previsão contratual que condiciona a entrega do bem à assinatura de contrato de financiamento com o agente financeiro.

Todavia, penso que diante de inúmeros acórdãos de diversos tribunais do país sobre o mesmo tema, que **examinaram cláusulas idênticas e da mesma construtora**, é preciso realizar uma alteração ou superação da jurisprudência – ou como denomina a teoria dos precedentes, é preciso realizar um *overruling* na tradicional posição do **TJRN** acerca da matéria.

Quanto ao ponto, invoco lição de **José Miguel Garcia Medina** (*Novo Código de Processo Civil Comentado*. São Paulo: RT, 2015, versão eletrônica), quando ensina<sup>1</sup>:

*"Espera-se que a orientação adotada em um precedente mantenha-se estável. Podem, no entanto, concorrer circunstâncias que justifiquem o abandono do entendimento outrora adotado, ou sua modificação. Diz-se, no caso, que há revogação do precedente. Como afirmamos em outro estudo, 'não há mais como conceber um sistema de precedentes que não permita a alteração do entendimento que os formou.'*

(...)

*Em determinados contextos, a revogação de um precedente é justificada e, por vezes, necessária.*

(...)

*Um precedente está sujeito a overruling quando há (1) intervenção no desenvolvimento do direito, ou seja, quando é tomada uma decisão posterior tornando o precedente inconsistente, (2) quando a regra estabelecida no precedente revela-se impraticável ou (3) quando o raciocínio subjacente ao precedente está desatualizado ou mostra-se inconsistente com os valores atualmente compartilhados na sociedade.*

(...)

*Observe-se, portanto, que revogar um precedente judicial nem sempre significa que a decisão proferida anteriormente por um tribunal estava errada. Muitas vezes, a revogação ocorre devido à necessidade de atualizar o direito, considerando-se as alterações sociais e tecnológicas. O overruling é medida que acarreta o afastamento de uma regra estabelecida anteriormente. Isso ocorre quando um tribunal resolve de modo diferente um problema jurídico antes solucionável por um precedente*

---

<sup>1</sup> Em sentido semelhante: Luiz Guilherme Marinoni (*Precedentes obrigatórios*. São Paulo: RT, 2013, p. 388); Gustavo Santana Nogueira (*Precedentes vinculantes no direito comparado e brasileiro*. Salvador: Juspodivm, 2013, p. 87); Marcelo Alves Dias de Souza (*Do precedente judicial à súmula vinculante*. Curitiba: Juruá, 2006, «Número do processo#Número do processo no»

*estabelecido anteriormente, recorrendo a novos fundamentos que conduzem a resultado diverso. Nessa hipótese, é estabelecida uma nova regra jurídica que regerá situações semelhantes ou idênticas."*

No caso aqui analisado, o bem deveria ter sido entregue, portanto, até o dia **26 DE OUTUBRO DE 2011**. **A Autora da ação, ora Recorrente, somente recebeu o bem no dia 27 DE JUNHO DE 2012, conforme termo de recebimento anexado às fls. 235/236**, o que configura atraso na entrega do imóvel e enseja, conforme tese firmada na jurisprudência, direito à reparação por danos morais e materiais.

Com efeito, considera-se que o atraso na entrega de imóvel, após superado o prazo de tolerância previsto no contrato (que aqui é de 180 dias corridos), importa na ocorrência de danos morais e materiais.

Na hipótese dos autos, ademais, existe um termo de acordo firmado entre a Autora/Recorrente e a Construtora MRV/Recorrida – fls. 221/225 – em que a MRV Engenharia e Participações Ltda **admite o atraso na entrega do bem**, tanto que se comprometeu a "*pagar ao Reclamante/consumidor o valor de R\$ 10.764,00 (dez mil, setecentos e sessenta e quatro reais), que corresponde a 20 meses de aluguéis, em razão do atraso na entrega do apartamento.*" (Grifei).

Além disso, a reclamada (ora Recorrida) se comprometeu a restituir o valor de R\$ 2.560,28 (dois mil, quinhentos e sessenta reais e vinte e oito centavos), referente a juros da obra – *vide* fl. 223.

Logo, os danos materiais decorrentes de gastos da Autora/Recorrente com aluguel e juros da obra já foram fixados pelas partes em acordo celebrado perante o PROCON que previa pagamento em 3 (três) parcelas a partir da assinatura do acordo, em 15 de fevereiro de 2013 – *vide* fls. 223 e 225. **Diante desse acordo, e da ausência de alegação de descumprimento, deixo de fixar indenização por danos materiais.**

Cabe aqui, portanto, diante desse acordo extrajudicial, realizar

apenas a condenação por danos morais em decorrência do atraso na entrega do bem, pois o imóvel **deveria ter sido entregue em 26 DE OUTUBRO DE 2011, mas somente foi entregue em 27 DE JUNHO DE 2012.**

58).

Ao analisar casos parecidos versando sobre a temática – atraso na entrega de imóvel – o **TJRN** tem fixado os seguintes valores para a indenização por danos morais:

- A) AC 2015.014594-6, Relatora Juíza Convocada Maria Socorro Oliveira, julgado em 11.08.2016: R\$ 10.000,00;*
- B) AC 2016.005526-2, Relator Desembargador João Rebouças, julgado em 16.08.2016: R\$ 5.000,00;*
- C) AC 2015.012214-4, Relator Juiz Convocado Jarbas Bezerra, julgado em 09.08.2016: R\$ 5.000,00;*
- D) AC 2016.005539-6, Relator Desembargador João Rebouças, julgado em 26.07.2016: R\$ 5.000,00;*
- E) AC 2016.005556-1, Relator Juiz Convocado Jarbas Bezerra, julgado em 26.07.2016: R\$ 5.000,00;*
- F) AC 2015.020618-9, Relator Desembargador Amaury Moura, julgado em 07.06.2016: R\$ 5.000,00.*
- G) AC 2015.005301-4, Relator Desembargador Vivaldo Pinheiro, julgado em 17.05.2016: R\$ 5.000,00.*

Creio, portanto, diante dos precedentes acima, que a quantia de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) satisfaz os critérios utilizados pela jurisprudência para fixação de indenização por danos morais em casos semelhantes (atraso na entrega de bem imóvel). Sobre esse valor deve incidir juros de mora de 1% (um por cento) desde a data em que a construtora ficou em mora (desde 27.10.2011) e correção monetária desde a data deste julgamento, conforme determina a Súmula 362 do STJ.

Face ao exposto conheço e dou provimento ao recurso, para: **a)** declarar ambíguas/contraditórias as cláusulas contratuais debatidas no processo (Cláusula 5 do quadro resumo, fl. 23 e Cláusula Quinta, fl. 28) e reconhecer que a única data máxima

admissível para a entrega do imóvel seria de até 180 (cento e oitenta) dias corridos após a data inicialmente marcada que era o último dia útil de abril/2011, prazo de entrega este que finalizou em 26 de outubro de 2011; **b)** reconhecer que houve atraso na entrega do bem (fato este também admitido pela construtora recorrida em audiência perante o PROCON/RN) e em razão disso, **c)** condenar a Recorrida no pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), com juros de 1% (um por cento) desde o inadimplemento (desde 27.10.2011) e correção monetária desde a data do presente julgamento (Súmula 362 do STJ).

Como consequência do provimento do recurso, condeno a Recorrida ainda no pagamento de honorários advocatícios no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor total da condenação aqui fixada.

É como voto.

Natal, 11 de outubro de 2016.

Desembargador **JOÃO REBOUÇAS**  
*Presidente/Relator*

Doutora **CARLA CAMPOS AMICO**  
*6ª Procuradora de Justiça*