

VALIDADE OU INVALIDADE DA CLÁUSULA QUE ESTIPULA PRAZO DE TOLERÂNCIA PARA A ENTREGA DA OBRA

Como se sabe, os contratos de promessa de compra e venda de imóveis na planta geralmente envolvem obras de longo prazo as quais, não raras vezes, ficam sujeitas a imprevistos diversos, tais como o advento de intempéries, chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, alterações legislativas, drásticas e repentinas mudanças nas políticas de governo e na oferta de financiamentos, dentre outros.

Exatamente por isso, os construtores e incorporadores, de forma acautelatória, ajustam em seus contratos um prazo de tolerância, geralmente de 180 dias, para entrega da obra, como forma de se prevenirem em relação a possíveis surpresas.

Ocorre que, mais recentemente, como consequência da crise econômica que se abate por todo o país e de modo particular na construção civil, vários casos envolvendo o atraso na entrega da obra tem parado no judiciário, e este, como se sabe, leva um bom tempo até formar uma posição única em suas decisões, o que tem levado a uma indesejável pluralidade de entendimentos dos Juízes quando do julgamento dessas ações.

Muito embora tenha havido um bom número de decisões no sentido de que tais cláusulas seriam abusivas ou nulas, uma vez que estariam retirando direitos dos adquirentes consumidores, mais recentemente o STJ – Superior Tribunal de Justiça passou a enveredar pelo entendimento de que tais cláusulas são válidas e perfeitamente legais, posto que os contratos de promessa de compra e venda não podem ser analisados unicamente com base na legislação civilista e ou consumerista, mas devem também ser analisados sob a ótica da legislação especial (a da Lei 4.591/1964, que regula a incorporação imobiliária e o condomínio em edificações). (RESP 1.582.318, julgado em 12/09/2017 – Ministro Relator Ricardo Villas Bôas Cueva)

Neste mesmo julgamento, o STJ também firmou posição no sentido de que a legislação consumerista somente incidirá nos casos em que o adquirente destinar a unidade adquirida para seu uso próprio ou de sua família, não incidindo, portanto, nos casos em que o adquirente for investidor.

Importa sublinhar ainda, que o STJ deixou claro que a cláusula de tolerância de até 180 para a entrega da obra somente terá valor se: a) formalmente for contratada por escrito com o adquirente; b) constar em todos os documentos que envolvam a publicidade e a oferta do empreendimento; c) no caso de necessidade do uso desse prazo de tolerância, o adquirente for previamente notificado do uso de tal cláusula, justificando sua motivação.

Desta forma, entendemos pela validade da cláusula que estipula prazo de tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias para a entrega da obras, desde que, haja cumprimento a todos os requisitos explicitados no julgado do STJ e, portanto, recomendamos que a mesma deverá estar explicitada em todos os documentos que envolvam a oferta e negociação do empreendimento e, mais, que o construtor e incorporador deverá também, previamente, notificar os adquirentes quando pretender usar desse prazo de tolerância, justificando seus motivos, pois só assim estará melhor protegido de pagar a multa por atraso nesse período de tolerância.

24.01.2018

Ademir Antonio Izidoro

Advogado – OAB/RS 12.508