



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1008672-09.2015.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Compra e Venda**  
 Requerente: **Patricia Roberto Brocco Dias**  
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações S/A**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Silvio Moura Sales**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

**D E C I D O.**

Trata-se de ação em que a autora alegou ter adquirido imóvel junto à ré, mas esta o entregou com atraso em relação ao que haviam pactuado.

Almeja à condenação da ré ao pagamento de quantia em dinheiro em razão disso.

A preliminar arguida pela ré em contestação não merece acolhimento.

Com efeito, todos os documentos necessários à propositura da ação instruíram a petição inicial, inexistindo falha por parte da autora a esse título.

Rejeito a prejudicial, pois.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

No mérito, a controvérsia estabelecida diz respeito a saber se a ré cumpriu a obrigação de entregar à autora o imóvel por esta adquirido dentro do prazo a que se comprometeu.

A propósito do assunto posto a debate, destaco que o quadro resumo do contrato celebrado entre as partes assim contemplou em sua cláusula 5 (fl. 10):

*"Entrega: 08/2012 (agosto de 2012) \*O(A) PROMITENTE COMPRADOR(A) declara ter conhecimento de que a data de entrega de chaves retro é estimativa d 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, 24 (Vinte e Quatro) meses após a assinatura do referido contrato junto ao agente financeiro" (grifei).*

Por outro lado, a cláusula 5 do compromisso particular firmado consignou quanto ao tema (fl. 20):

*"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 foi 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." (negrito no original).*

O contrato de financiamento, assinado em 30 de maio de 2011 (fl. 52), estipulou por fim que o "prazo para o término da construção será de 19 meses" (fl. 24).

Quanto à entrega do imóvel, sucedeu em setembro de 2013 (fls. 02, último parágrafo, e 65).

A conjugação desses elementos impõe a conclusão de que a ré não incorreu em descumprimento contratual.

Muito embora as cláusulas 5 do quadro resumo do compromisso de compra e venda e do contrato de compromisso de compra e venda tenham redação diversa, entendo que a primeira delas deve prevalecer.

É certo que a última remete à primeira quanto à entrega do imóvel com a ressalva de que outra seria a data se assim estabelecesse o contrato de financiamento.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

Poder-se-ia nesse sentido fixar o que determinado no contrato de financiamento como parâmetro para o assunto, mas no quadro resumo há observação de que "prevalecerá como data de entrega de chaves, para quaisquer fins de direito, 24 (Vinte e Quatro) meses após a assinatura do referido contrato junto ao agente financeiro" (grifei).

A clareza dessa regra não deixa margem a dúvida, ou seja, para quaisquer fins de direito a entrega das chaves da ré à autora deveria implementar-se no prazo máximo de vinte e quatro meses após a assinatura do contrato de financiamento.

Outrossim, a esse lapso temporal deveriam ser acrescidos mais cento e oitenta dias, já tendo o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo consagrado o entendimento da validade dessa espécie de previsão:

*"A cláusula de tolerância de 180 dias não se reveste de abusividade manifesta, sendo, ao revés, comumente utilizada em contratos desta natureza em razão de intercorrências que envolvem a construção de grandes empreendimentos."* (Agravamento de Instrumento nº 2103048-53.2014.8.26.0000, 3ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. **VIVIANI NICOLAU**, j. 05/08/2104).

*"Alegação de atraso da requerida na entrega da obra. Descabimento. Cláusula prevendo o prazo de tolerância de 120 dias úteis que não se mostra abusiva, mesmo se tratando de contrato de adesão. Dilação por tempo razoável para acobertar fatores extras que podem demandar maior tempo para a construção do empreendimento."* (Apelação Cível nº 9131878-17.2008.8.26.0000, Des. **SALLES ROSSI**).

Essa orientação aplica-se com justeza à hipótese vertente e como o contrato de financiamento foi firmado em maio de 2011 a ré deveria proceder à entrega do imóvel até novembro de 2013 (24 meses + 180 dias).

Fazendo-o em setembro desse ano, não incorreu em mora no cumprimento da obrigação a seu cargo.

A conjugação desses elementos, aliada à inexistência de outros que apontassem para direção contrária, conduz à rejeição da pretensão deduzida, não configurada a falha imputada à ré.

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação, mas deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

P.R.I.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

São Carlos, 24 de outubro de 2015.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**