


**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

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1020385-78.2015.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Perdas e Danos**  
 Requerente: **Lucas Marini**  
 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 o autor alegou ter celebrado com a ré contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel.

Alegou ainda que a entrega do bem aconteceu com atraso e consequentemente almeja ao ressarcimento dos danos materiais e morais que experimentou a partir daí.

A preliminar arguida pela ré em contestação entrosa-se com o mérito da causa e como tal será apreciada.

Observo que os fatos articulados na petição inicial estão corroborados na prova documental amealhada pelo autor.

Nesse sentido, é incontroverso que o instrumento trazido à colação foi firmado em 05 de julho de 2010 (fl. 15), extraíndo-se de seu item 5 que o imóvel deveria ser entregue em maio de 2012, podendo variar de acordo com a data


**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

da assinatura do contrato de financiamento junto ao agente financeiro (fl. 15).

Já a cláusula 5ª do contrato dispôs sobre a possibilidade de prorrogação de cento e oitenta dias para a conclusão da obra (fl. 20), ao passo que o autor a recebeu o imóvel em 19 de novembro de 2013 (fl.73).

É forçoso concluir a partir dessa orientação, que passo a acolher, que a questão principal posta a análise não podendo ter como ponto de partida a data da realização da assembleia cristalizada nos documentos de fls. 11/13.

Por outras palavras, ainda que esse documento tenha sido termo inicial para organização e início das atividades do condomínio ele não pode ser considerado como data da efetiva entrega do imóvel ao autor.

No caso dos autos, e em face dos elementos amealhados, o contrato de fls. 14/16, firmado em 30 de setembro de 2011, dispôs no item 5 que *"prevalecerá como data de entrega de chaves para quais fins de direito, 20 (vinte) meses após a assinatura do referido contrato junto ao agente financeiro"*

Já o documento de fl. 74 demonstra que o autor recebeu o imóvel em 19 de novembro de 2013, o que não foi concretamente impugnado pelo autor, limitando-se a dizer que considera como data da entrega das chaves o mês de março de 2014 época da assembleia documentada às fls. 11/13.

Admite-se que o contrato firmado entre as partes estipulou que o término da obra contratada previu que a data da entrega das chaves poderia ser prorrogada por cento e oitenta dias conforme cláusula 5ª do instrumento (fl. 17/25).

A validade dessa espécie de previsão já foi consagrada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

*"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."* (Agravado 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.

O cotejo entre esses parâmetros denota que o prazo para término da construção estipulado no contrato trazido à colação (20 meses, a partir de setembro de 2011) mais cento e oitenta dias, não foi descumprido porque antes

**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

que ele se expirasse (30 de de novembro de 2013) o autor já teve acesso ao imóvel (19 de novembro de 2013).

Bem por isso, não se vislumbra ilicitude da ré ou demora na entrega do imóvel na esteira do ajuste estabelecido.

A rejeição da pretensão deduzida é portanto de rigor.

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.

São Carlos, 26 de abril de 2016.

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