



**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: **1001446-50.2015.8.26.0566**  
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Compra e Venda**  
Requerente: **Fabio Adriano de Oliveira**  
Requerido: **Sistema Facil Incorporadora Imobiliária São Carlos II Spe Ltda**

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 firmado com a ré contrato de promessa de compra e venda de imóvel.

Alegou ainda que não obstante ter cumprido as obrigações a que se comprometeu a ré não procedeu à entrega do bem, além de cobrar valores sem qualquer amparo, gerando-lhe danos materiais e morais cujo ressarcimento pleiteia.

Salientou a propósito que a cláusula contratual dispondo sobre a postergação para a entrega do imóvel seria nula por afrontar o Código de Defesa do Consumidor.

A pretensão deduzida abarca dois aspectos, a saber: a condenação da ré ao cumprimento de obrigação de fazer (consistente em efetuar a entrega do imóvel em apreço) e a reparação dos danos materiais e morais suportados pelo autor em decorrência da inadimplência da ré a esse respeito, bem como da cobrança de valores indevidos.

Quanto ao primeiro aspecto, a ré assinalou a fl. 148 que já realizou a entrega do imóvel ao autor, o que foi por ele reconhecido (fl. 178).



**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**

É forçoso admitir por isso que independentemente de quaisquer considerações sobre o assunto se impõe a extinção do processo sem julgamento de mérito especificamente no que pertine à obrigação de fazer postulada na petição inicial pela perda superveniente do objeto da causa.

O feito deixou de ser útil ou necessário à finalidade buscada pelo autor, já alcançada, de sorte que inexiste mais o interesse de agir.

Quanto ao segundo aspecto, a pretensão deduzida merece acolhimento em parte.

O contrato firmado entre as partes estipulou que o término da obra contratada estava previsto para 30/09/2014 (fl. 21), com a ressalva de que esse prazo poderia ser prorrogado conforme cláusula 7ª do instrumento (fl. 15).

Já essa cláusula admitiu *"como normal a tolerância inicial de prorrogação por 180 (cento e oitenta) dias ..."* (fl. 28).

É certo que o autor partiu do pressuposto de que tal cláusula seria nula, tanto que postulou a declaração nesse sentido (fl. 14, item 5.1), mas não vislumbro vício a maculá-la.

Não se pode olvidar a larga dimensão do empreendimento trazido à colação, bem como a existência de inúmeros outros ligados à ré, sendo aceitável que ela dispusesse de espaço de tempo para examinar a situação específica do autor, com de resto acontece com as demais pessoas com as quais negocia.

A cláusula foi consignada de maneira explícita e está negritada, de sorte que não poderia se alegar a ignorância de seu conteúdo.

Não extraio, portanto, afronta da mesma em face do Código de Defesa do Consumidor ou vantagem manifestamente exagerada da ré em detrimento do autor a partir daí.

Aliás, o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo já consagrou esse entendimento:

*"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.



**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**

Em consequência, como a ré entregou o imóvel em 20/03/2015 (fl. 187) quanto poderia fazê-lo até o final de março/2015 (30/09/2014 mais cento e oitenta dias), conclui-se que ela não incorreu em ato ilícito porque dispunha de prazo contratual e regularmente previsto para o cumprimento de sua obrigação.

A premissa da qual partiu o autor se revelou, assim, equivocada, não se permitindo entrever suporte para eventual ressarcimento de danos materiais ou morais que porventura tivesse sofrido.

Nem se diga, por fim, que o autor não foi comunicado desse atraso porque isso mesmo se aconteceu não é suficiente para afetar a possibilidade de prorrogação do término da obra inicialmente contemplado.

Já quanto ao pedido para reembolso da quantia de R\$ 1.958,29 (fl. 15, item 5.3), assiste razão ao autor.

O boleto emitido pela ré para tal cobrança não possui qualquer esclarecimento sobre a origem do possível débito e tampouco sobre como o valor correspondente foi apurado (fl. 91).

Como o autor salientou que essa cobrança não tinha amparo no contrato celebrado tocava a ré demonstrar o contrário, declinando com a necessária precisão qual o fundamento para assim proceder.

Ela, porém, silenciou sobre o assunto, limitando-se na peça de resistência a genericamente assinalar que o valor estaria de acordo com as cláusulas contratuais (fl. 158, item 47), sequer definidas.

Bem por isso, tomo como cabível a restituição do valor pago pelo autor sem que houvesse lastro a respaldá-lo.

Isto posto, julgo extinto o processo sem julgamento de mérito relativamente à obrigação de fazer prevista no item 3 do pedido (fl. 14), com fundamento no art. 267, inc. VI, do Código de Processo Civil, e no mais **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar a ré a pagar ao autor a quantia de R\$ 1.958,29, acrescida de correção monetária, a partir de dezembro de 2014 (época do pagamento de fl. 91), e juros de mora, contados da citação.

Caso a ré não efetue o pagamento no prazo de quinze dias, contados do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, o montante da condenação será acrescido de multa de 10% (art. 475-J do CPC).

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, 21 de maio de 2015.

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