



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: **1001088-85.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Responsabilidade do Fornecedor**
 Requerente: **Claudino dos Santos Neto**
 Requerido: **Sistema Facil Incorporadora Imobiliária São Carlos II Spe Ltda**

Justiça Gratuita

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, gerando-lhe danos 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 morais suportados pelo autor em decorrência da inadimplência da ré a esse respeito.

Quanto ao primeiro aspecto, a ré assinalou a fl. 109 que já realizou a entrega do imóvel ao autor, o que foi por ele reconhecido (fl. 122).



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 não merece acolhimento.

O contrato firmado entre as partes estipulou que o término da obra contratada estava previsto para 31/10/2014, com a ressalva de que esse prazo poderia ser prorrogado conforme cláusula 7ª do instrumento (fl. 13).

Já essa cláusula admitiu *"como normal a tolerância inicial de prorrogação por 180 (cento e oitenta) dias ..."* (fl. 20).

É certo que o autor partiu do pressuposto de que tal cláusula seria nula, tanto que postulou a declaração nesse sentido (fl. 08, item f), 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 alegar o autor 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 09/03/2015 (fl. 109) quanto poderia fazê-lo até o final de abril/2015 (31/10/2014 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 morais que porventura tivesse sofrido.

Isto posto, julgo extinto o processo sem julgamento de mérito relativamente à obrigação de fazer prevista no item c do pedido (fl. 07), com fundamento no art. 267, inc. VI, do Código de Processo Civil, e no mais **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, 18 de maio de 2015.

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