



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: **1001434-36.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Interpretação / Revisão de Contrato**
 Requerente: **André Rossi Rodrigues**
 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 um contrato particular de promessa de compra e venda relativo a imóvel que especificou, cuja entrega lhe foi prometida para suceder em outubro de 2012.

Alegou ainda que isso aconteceu somente em fevereiro de 2014.

Almeja à declaração da nulidade de cláusulas contratuais que previam a possibilidade injustificada de atraso na entrega da obra e a imposição de multa somente a seu cargo, de modo que faria jus ao recebimento da penalização a esse título derivada do descumprimento da obrigação da ré ou no mínimo à percepção dos lucros cessantes em função disso.

Outrossim, almeja também ao ressarcimento dos prejuízos que teve com o dispêndio de parcelas da denominada "taxa de evolução das obras", de valor por corretagem indevido e dos honorários de seu Procurador.



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

O Quadro Resumo do contrato particular de promessa de compra e venda firmado entre as partes (fls. 20/22) dispunha sobre a entrega do imóvel em sua cláusula 5, assim prevendo:

*"Entrega: 10/2012 (outubro de 2012) * O (A) PROMITENTE COMPRADOR(A) declara ter conhecimento de que a data de entrega de chaves retro é estimativa e 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" (fl. 21).*

Já o contrato particular confeccionado a partir daí (fls. 26/34) tratou do assunto igualmente na cláusula 5, destacando que *"A PROMITENTE VENDEDORA se compromete a concluir as obras do imóvel objeto deste contrato no prazo estipulado 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 dos prazos acima previstos, a conclusão da obra poderá ser prorrogada por até 180 (cento e oitenta) dias. Na superveniência de caso fortuito ou força maior, de acordo com o Código Civil e jurisprudência dominante, esta tolerância ficará prorrogada por tempo indeterminado"* (fl. 26 – negrito original).

Assentadas essas premissas, e preservado o respeito tributado aos que perfilham entendimento diverso, não vislumbro a existência de vício a macular as cláusulas mencionadas.

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 razoável para entregá-los aos respectivos compradores.

A previsão inicial contida no Quadro Resumo explicitamente foi apresentada como estimativa, com as ressalvas de variação que contemplou, ao passo que a disciplina inserida no contrato particular foi inclusive negritada, não se podendo alegar a ignorância de seu conteúdo.

Não extraio, portanto, afronta das mesmas quanto ao Código de Defesa do Consumidor ou vantagem manifestamente exagerada da ré em detrimento do autor a partir daí.

Nesse mesmo contexto está inserida a cláusula de tolerância de cento e oitenta dias (ressalvo que a prorrogação por tempo indeterminado poderia ser até questionada, mas ela não constitui o objeto da pretensão deduzida), cuja validade, aliás, já foi proclamada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:



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

"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**).

A conjugação desses elementos, aliada à inexistência de outros que apontassem para direção contrária, impõe a rejeição dos pleitos apresentados pelo autor.

O imóvel em apreço foi reconhecidamente entregue a ele em 19/02/2014 (fl. 01, penúltimo parágrafo), o que importa dizer que os prazos previstos nos contratos celebrados não foram desrespeitados na esteira do que restou demonstrado a fls. 99/100.

Não se detecta, portanto, o descumprimento de obrigação assumida pela ré quanto ao tema.

Em consequência, é despiciendo perquirir sobre possíveis consequências que haveria nessa hipótese, por não caracterizada.

Por outras palavras, se se teve como observado o prazo de término da obra inexistente razão para discutir qual a penalidade a que estaria sujeita a ré se assim não agisse, ficando afastadas igualmente as postulações exordiais concernentes à indenização do autor, seja pela incidência de eventual multa, seja para ressarcimento de lucros cessantes.

Outro ponto abordado na ação atina ao pagamento da denominada "taxa de evolução da obra".

A legitimidade da ré para figurar no polo passivo da ação quanto ao assunto é incontroversa porque foi atribuída a ela a responsabilidade pelo dispêndio desses valores.

Assim, como os pagamentos das taxas decorreram em última análise de conduta imputada à ré ela poderia ser chamada ao correspondente ressarcimento ao autor.

Por outro lado, a ré não negou que esses pagamentos se prolongaram até maio de 2014 (o que de resto está demonstrado a fls. 49/58) e é indubitoso que a entrega do imóvel aconteceu em fevereiro de 2014.

A ré buscou eximir-se de responsabilidade pelo sucedido argumentando que havia providências a tomar a cargo por órgãos municipais que extravasavam sua esfera de atuação.



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

Todavia, não apresentou provas minimamente consistentes de suas alegações sobre o assunto e não demonstrou interesse no alargamento da dilação probatória como se vê a fls. 169 e 172.

Ela com isso não se desincumbiu do ônus que lhe tocava de demonstrar que os pagamentos feitos pelo autor da taxa de evolução da obra mesmo depois de recebido o imóvel (o que seria em tese inaceitável diante da natureza dessa taxa) tinham lastro a sustentá-los, bem como que não derivaram do descumprimento de deveres que havia assumido junto ao mesmo.

Assim, o autor fará jus ao reembolso dos valores desembolsados de fevereiro/2014, quando recebeu o imóvel, a maio/2014, quando sucedeu o último pagamento da taxa (isto é, entre março e maio de 2014), no importe total de R\$ 1.156,89 (fls. 56/58).

Solução diversa apresenta-se aos dois últimos aspectos invocados pelo autor.

Este Juízo tem posição firmada sobre a irregularidade no pagamento de corretagens em situações como a dos autos, considerando a inexistência de verdadeira intermediação por parte de imobiliárias na forma do que dispõe o art. 725 do Código Civil.

Entretanto, é certo que na espécie vertente o pagamento dessa quantia foi implementado à Roca Imóveis (fl. 35), o que evidencia que a relação jurídica específica envolveu o autor de um lado e a imobiliária Roca, de outro.

Foi ela quem percebeu o numerário, de sorte que a responsabilidade pela eventual devolução da quantia correspondente é da mesma e da autora.

Esta, em suma, não poderia restituir o que não recebeu e por isso o pleito aqui não vinga.

O ressarcimento dos honorários do ilustre Procurador do autor não pode de igual modo ser imposto à ré.

Isso porque é certo que a Lei nº 9.099/95 tem por desiderato franquear o maior acesso ao Poder Judiciário, tanto que dispensa a obrigatoriedade da presença de Advogado nas causas até vinte salários mínimos (art. 9º, caput).

Vai além e determina em seu art. 55, caput, que a sentença de primeiro grau não condenará o vencido em custas e honorários advocatícios, ressalvados os casos de litigância de má-fé.

O pedido de reparação feito pelo autor, dessa maneira, não merece agasalho, sob pena de configurar violação às avessas dos aludidos preceitos normativos.

Como se não bastasse, a situação posta pelo autor seria inaceitável porque vincularia a ré a contrato de que não tomou parte e sobre o qual não teve interferência alguma, não podendo responder pelas consequências do mesmo advindas.



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

O pleito sobre isso não será assim acolhido.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar a ré a pagar ao autor a quantia de R\$ 1.156,89, acrescida de correção monetária, a partir do desembolso das somas que a compuseram (fls. 56/58), e juros de mora, contados da citação.

Caso a ré não efetue o pagamento da importância aludida 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, 29 de maio de 2015.

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