



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: **4000827-40.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Moral**
 Requerente: **SIMONE OCTAVIANO PEREIRA**
 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,

DE C I D O.

Trata-se de ação em que a autora alegou que em maio de 2009 celebrou com a ré contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel que especificou, o qual deveria ser entregue em março de 2011.

Alegou ainda que essa entrega sucedeu somente em fevereiro de 2012, importando em atraso de catorze meses para que se consumasse.

Almeja ao ressarcimento dos danos materiais e morais que experimentou em razão disso.

Já a ré em contestação sustentou a inexistência de irregularidade em seu procedimento, porquanto a entrega das chaves do imóvel à autora ocorreu em outubro de 2011, dentro do prazo para tanto que se escoaria somente em novembro daquele ano.

As preliminares suscitadas pela ré em contestação entrosam-se com o mérito da causa e como tal serão apreciadas.

A primeira questão a dirimir nos autos diz respeito a saber quando a ré deveria entregar o imóvel em apreço à autora e quando isso efetivamente aconteceu.



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

Sobre o assunto, destaco que a cláusula 5 do quadro resumo do contrato particular de promessa de compra e venda firmado entre as partes previa como **estimativa** para a entrega da obra deveria o mês de dezembro/2010, prevalecendo o decurso de quinze meses após a assinatura do contrato de financiamento relativo à transação (fl. 19).

Já o contrato particular de promessa de compra e venda remeteu na cláusula quinta ao quadro resumo para determinar quando deveria implementar-se a entrega do imóvel, "*salvo se outra data for estabelecida no contrato de financiamento com instituição financeira*", quando então esta prevaleceria, além de acrescentar a possibilidade de prorrogação desse prazo por cento e oitenta dias (fl. 24).

Por fim, o contrato que cristalizou o financiamento com a Caixa Econômica Federal, concretizado em novembro de 2009 (fl. 57), assentou na cláusula B 4 que o prazo para conclusão das obras seria de dezesseis meses.

A conjugação desses elementos impõe a conclusão de que o último instrumento haverá de reger a matéria em debate, seja porque foi o derradeiro a ser celebrado, seja por expressa indicação da cláusula quinta do contrato particular havido entre as partes.

Nesse contexto, a entrega do imóvel deveria acontecer em março de 2011 (novembro de 2009 + dezesseis meses), ao que se soma o prazo de cento e oitenta dias aludido na mesma cláusula quinta (fl. 24) para chegar a **setembro de 2011** como termo final para que isso se desse.

Nem se diga de um lado que a data do registro do contrato com a Caixa Econômica Federal deveria ser considerado para fins de entrega da obra (fl. 103, último parágrafo) ou, de outro, que a denominada cláusula de tolerância seria inválida.

Quanto ao primeiro argumento, inexistente motivo concreto que respalde a tese da ré e, diante da omissão a propósito do contrato de financiamento, a data em que foi firmado se reputa como termo a ser tomado em conta para a contagem do prazo de entrega do imóvel.

Quanto ao segundo, não vislumbro vício na disposição contratual em referência ou vantagem excessiva que desse margem à ré, máxime se se atentar para a dimensão que representa a construção de imóvel dessa natureza.

Aliás, o Egrégio Tribunal de Justiça já consagrou esse mesmo 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).



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

*“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, de sorte que se estabelece a convicção de que a ré deveria entregar o imóvel à autora até setembro de 2011.

Como isso teve lugar em outubro de 2011 (fl. 174), nota-se que o atraso foi de somente um mês.

Entendo que ele foi insignificante e não deu causa a danos materiais ou morais à autora.

Tivesse havido a demora no patamar proclamado pela autora (catorze meses), ela poderia fazer jus às postulações que apresentou, mas diante da diminuta que na verdade se deu a solução contrária é 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, 13 de agosto de 2014.

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