

**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 Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1000280-80.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **Pedro Silva Dantas**
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I 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,

DE 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 materiais e morais.

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 o ressarcimento dos danos materiais e morais suportados pelo autor em decorrência da inadimplência da ré a esse respeito.



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 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>

Quanto ao primeiro aspecto, a ré assinalou a fl. 88 que já realizou a entrega do imóvel ao autor, o que foi por ele reconhecido (fl. 102).

É forçoso reconhecer por isso que independentemente de quaisquer considerações sobre o assunto se impõe a extinção do processo sem julgamento de mérito 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 inexistente mais o interesse de agir.

Quanto ao segundo aspecto, o autor parte do pressuposto de que a cláusula 8ª do contrato firmado com a ré seria nula, tanto que postulou a declaração nesse sentido (fl. 11, item 5.1).

A indigitada cláusula dispõe que a posse da unidade adquirida seria transmitida ao autor *"dentro do prazo de até sessenta (60) dias úteis contados da data de liquidação da totalidade do seu saldo devedor contratual"* e desde que atendidas condições previamente elencadas, dentre as quais a quitação das parcelas do preço pactuado (fl. 24, cláusula 8).

Não vislumbro nessa disposição vício a maculá-la.

Com efeito, a vinculação da entrega do imóvel ao cumprimento das obrigações do autor, especialmente as atinentes ao pagamento das parcelas convencionadas, não se afigura abusiva, ao passo que o espaço de tempo de sessenta dias não é exorbitante.

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 até sublinhada e nesse contexto 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.

A conjugação desses elementos, aliada à ausência de outros que apontassem para direção contrária, conduz à rejeição dos pleitos formulados no particular.

Patenteou-se que a ré não incorreu em ato ilícito porque dispunha de prazo contratual e regularmente previsto para proceder à entrega do imóvel.

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.

**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 Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>**

Isto posto, julgo extinto o processo sem julgamento de mérito relativamente à obrigação de fazer prevista no item 3 do pedido (fl. 10), 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, 07 de abril de 2015.

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