



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: **0001948-35.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **ANEZIO DA SILVA NEVES**
 Requerido: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES**

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,

DECIDO.

Trata-se de ação em que o autor alegou ter adquirido imóvel junto à ré, mas esta o entregou com atraso em relação ao que haviam pactuado.

Almeja à condenação da ré ao pagamento de quantia em dinheiro em razão disso.

A controvérsia estabelecida diz respeito a saber se a ré cumpriu a obrigação de entregar ao autor o imóvel por esta adquirido dentro do



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

prazo a que se comprometeu.

A propósito do assunto posto a debate, destaco que o quadro resumo do contrato celebrado entre as partes assim contemplou em sua cláusula 5 (fl. 40):

" Previsão para entrega das chaves: 31/12/2016.

Por outro lado, a cláusula 5 do compromisso particular firmado consignou quanto ao tema (fl. 20):

"A PROMITENTE VENDEDORA se compromete a concluir as obras do imóvel objeto deste contrato no prazo estipulado no item 5 do Quadro Resumo. Independentemente do prazo acima previsto, a conclusão da obra poderá ser prorrogada por até 180 (cento e oitenta) dias"

Quanto à entrega do imóvel, sucedeu fevereiro de 2017 (fl. 19).

A conjugação desses elementos impõe a conclusão de que a ré não incorreu em descumprimento contratual.

Outrossim, a esse lapso temporal deveriam ser acrescidos mais cento e oitenta dias, já tendo o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo consagrado o entendimento da validade dessa espécie de previsão:

"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).

Súmula 164: É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível. (Súmulas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo Seção de Direito Privado)

**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

A conjugação desses elementos, aliada à inexistência de outros que apontassem para direção contrária, conduz à rejeição da pretensão deduzida, não configurada a falha imputada à ré.

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.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 30 de junho de 2017.

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