



**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: **1002839-44.2014.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Moral**  
 Requerente: **MARIA GRAZIA GUILLEN MAYER**  
 Requerido: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA**

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 a autora almeja ao recebimento de indenização para ressarcimento de danos que a ré lhe provocou ao não proceder à entrega de apartamento que adquiriu junto à mesma no prazo contratado.

A ré em contestação asseverou que ocorreu variação no preço do imóvel entre o compromisso de compra e venda firmado com a autora em 05/08/2010 (R\$ 73.720,00) e a celebração do contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal em 30/05/2011 (R\$ 75.806,94), acrescentando que tal financiamento não atingiu a totalidade dessa soma (mas apenas R\$ 74.452,04).

Como a autora se recusou a firmar um termo de renegociação contratual, por intermédio do qual assumiria a dívida cristalizada nessa diferença (R\$ 1.354,90), não faria jus ao recebimento do imóvel sem que houvesse a garantia de que esse pagamento sucederia.



**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**

Em réplica, a autora não refutou o recebimento do aludido termo de renegociação, bem como admitiu que não o assinou por não aceitar o acréscimo sustentado pela ré.

Salientou que o preço do imóvel foi pactuado em R\$ 73.720,00 e que a majoração mencionada pela ré seria abusiva.

Assim posta a questão debatida, reputo que a pretensão deduzida não pode prosperar.

Com efeito, o contrato particular de promessa e venda feito entre as partes previa que o preço do imóvel em pauta era de R\$ 73.720,00 (fl. 11, cláusula 3), o qual seria integralmente financiado pela autora (fl. 11, cláusula 4.1.4).

Ao disciplinar o reajuste dos valores contratados, dispôs a cláusula 4.1.6 (fl. 12) que:

*"Todas as parcelas citadas no item 4.1.1 serão fixas. As parcelas citadas nos itens 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4, 4.1.5 e 4.1.6, se houver, serão reajustadas mensalmente pelo índice que resultar da divisão do INCC (Índice Nacional da Construção Civil) de dois meses anteriores ao seu respectivo resgate, pelo INCC (Índice Nacional da Construção Civil) de dois meses anteriores à assinatura do contrato. Tais parcelas serão corrigidas mensalmente a partir da assinatura deste contrato até o mês de sua efetiva quitação, seja com recursos diretos do PROMITENTE COMPRADOR ou na assinatura do contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal. Em caso de congelamento ou extinção do INCC (Índice Nacional da Construção Civil), a correção das parcelas será efetuada pelo Índice que melhor reflita a evolução dos custos da construção civil no Brasil" (grifei).*

A clareza da disposição contratual dispensa dúvidas ou considerações para interpretá-la.

Restou patenteado por seu intermédio que o valor financiado para a compra do imóvel seria reajustado da maneira estipulada e como na hipótese vertente o financiamento abarcaria a totalidade do preço do imóvel é certo que o seu reajuste projetou efeitos neste.

Bem por isso, inclusive, o montante financiado foi superior ao preço constante do compromisso de compra e venda.

Não extraio do quadro delineado qualquer ilicitude por parte da ré.

Sua conduta em buscar o pagamento suplementar da autora teve respaldo no instrumento que celebraram, não sendo exigível que a ré suportasse esse valor diante dos termos do mesmo, de um lado, e não podendo a autora suscitar a ignorância das cláusulas elaboradas, de outro.

Diante disso, a recusa em entregar o imóvel não padece de vício a maculá-la.

A rejeição do pleito exordial é nesse contexto alternativa mais consentânea para a solução da lide.



**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**

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, 08 de agosto de 2014.

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