



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: **1004660-83.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Patricia da Silva Carvalho**
 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,

DECIDO.

Trata-se de ação em que a autora alegou que em março de 2011 celebrou com a ré contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel que especificou, o qual deveria ser entregue em agosto de 2012, com tolerância de mais cento e oitenta dias, a implementar-se em fevereiro de 2013.

Alegou ainda que do contrato constou cláusula no sentido de que para a entrega do imóvel prevaleceria o prazo de 24 meses após a assinatura do contrato junto ao agente financeiro, a qual seria nula por deixar o consumidor em expectativa a propósito do assunto.

Salientou que o imóvel foi entregue somente em fevereiro de 2014, isto é, um ano após a previsão contratual.

Almeja à condenação da ré ao pagamento dos aluguéis que pagou ao longo desse período.

Já a ré em contestação sustentou a inexistência de irregularidade em seu procedimento, porquanto a entrega das chaves do imóvel à autora ocorreu dentro do prazo contratualmente ajustado.



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 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.

Sobre o assunto, destaco que a cláusula 5 do contrato particular de promessa de compra e venda firmado entre as partes em março de 2011 estipulou o mês de agosto/2012 como o da entrega do imóvel, mas ressaltou que isso encerrava estimativa e que poderia variar de acordo com a data de assinatura do contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal.

Foi além para determinar que *"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. 16).

Já o contrato com a Caixa Econômica Federal, datado de 29 de agosto de 2011 (fl. 46), assentou na cláusula C 6 que o prazo para a conclusão das obras seria de dezenove meses (fl. 19).

Por fim, consta o prazo de tolerância de cento e oitenta dias para a conclusão da obra (fl. 62), o que foi inclusive reconhecido pela própria autora.

A conjugação desses elementos impõe a conclusão de que a entrega do imóvel se faria vinte e quatro meses após a assinatura do contrato com o agente financeiro (cláusula 5 do contrato particular de promessa de compra e venda), com cento e oitenta dias de tolerância.

Isso significa dizer que tal entrega deveria suceder até fevereiro de 2014 (somam-se vinte e quatro meses a agosto de 2011, com tolerância de mais cento e oitenta dias, chegando-se a fevereiro de 2014), o que efetivamente teve vez.

Nem se diga que seria nula a estipulação avençada na cláusula 5 do contrato particular de promessa de compra e venda celebrado entre as partes em face de sua generalidade.

Preservado o respeito tributado aos que perfilham entendimento diverso, reputo que isso não se dá porque é viável estabelecer a previsão concreta do termo final para a conclusão da obra, bastando aguardar a assinatura do contrato com o agente financeiro (na espécie vertente isso aconteceu em seis meses, espaço de tempo que não se tem por demasiado).

Todos os prazos foram clara e expressamente consignados, de modo que a situação era de pleno conhecimento da autora.

Bem por isso, ao aderir ao contrato ela à evidência externou sua concordância especialmente quanto ao prazo de entrega da obra, de modo que não se vislumbra irregularidade da ré quando o fez.

A conjugação desses elementos, aliada à inexistência de outros que apontassem para direção contrária, conduz à rejeição da pretensão deduzida, não fazendo jus a autora à reparação postulada.



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, 19 de outubro de 2014.

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