



**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 12h30min às 18h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1007197-47.2017.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Moral**  
 Requerente: **Camila Gomes**  
 Requerido: **Mrv Mrl Lxxvii Incorporações Spe Ltda**

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 alegou ter celebrado com a ré contrato de promessa de compra e venda de imóvel que especificou, mas posteriormente ela lhe passou a encaminhar boletos com valores diferentes do acordado, além de parcelas acumuladas e cobranças desconhecidas, sem apoio no aludido instrumento.

Alegou ainda que os pagamentos indevidos realizados a esse título em favor da ré foram de R\$ 7.850,68, além de fazer referência à cobrança da taxa de registro de cartório e à cobrança de taxas de condomínio sem que tivesse acesso ao imóvel.

Salientou igualmente que a ré incorreu em atraso na entrega do prédio, causando-lhe danos morais cujo ressarcimento pleiteia.

A primeira preliminar arguida pela ré em contestação (inépcia da petição inicial) entrosa-se com o mérito da causa e como tal será apreciada.



**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 12h30min às 18h00min**

Quanto à segunda (ilegitimidade passiva *ad causam*), não lhe assiste razão.

Isso porque a ligação da ré com a MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A transparece incontroversa até mesmo pela denominação de ambas, não se podendo olvidar que aquela tanto possui estreito liame com os fatos trazidos à colação que ofertou substancial resposta cristalizada em mais de **SETENTA** laudas.

É inaceitável diante desse cenário invocar a ausência de relação da ré com a situação posta a análise.

Rejeito a prejudicial suscitada, pois.

No mérito, percebe-se da petição inicial que a autora busca a devolução de montante pago sem lastro à ré traduzido em "*boletos com valores diferentes do acordado, parcelas acumuladas e cobranças desconhecidas e ausentes no contrato que vinham no mesmo mês*" (fl. 02, terceiro parágrafo).

Ainda consoante a peça vestibular, isso equivaleria a R\$ 7.850,68, mas como então não foi detalhado com precisão como a autora teria chegado ao mesmo ela foi instada a manifestar-se especificamente sobre o tema (despacho de fl. 552).

Sobreveio ato contínuo a petição de fls. 555/556, em que a autora ofereceu planilha que alcançou o patamar de R\$ 2.328,18, além de fazer alusão a outros danos materiais como pagamento de aluguel e taxas condominiais.

A primeira conclusão que deriva dessas observações é a de que o pedido a ser apreciado deverá ficar circunscrito a R\$ 2.328,18, seja porque essa soma representa o fundamento da postulação em apreço ("*boletos com valores diferentes do acordado, parcelas acumuladas e cobranças desconhecidas e ausentes no contrato que vinham no mesmo mês*"), seja porque não houve detalhamento algum sobre outros gastos supostamente ocorridos, como seria imprescindível.

Assentadas essas premissas, reputo que o pleito da autora a esse título não prospera.

Na verdade as cobranças consignadas na planilha de fls. 555/556 foram explicadas a contento pela ré.

Desdobram-se basicamente em três itens, ou seja: na parcela mensal de R\$ 207,90 prevista na cláusula 4.1.2 do contrato (fl. 16) e paga com atraso; nas diferenças do financiamento esclarecidas minuciosamente a fls. 191/195 (pagamentos de R\$ 166,29 e R\$ 140,13); na taxa de R\$ 700,00, dividida em dez parcelas de R\$ 70,00 cada uma na esteira do termo aditivo de fls. 268/269.

É relevante notar que a autora em momento algum refutou que tivesse assinado os instrumentos em análise, tendo inclusive modificado sua postura no decorrer do processo.

Com efeito, depois da oferta da contestação ela em réplica (fls. 363/365) enveredou para nova linha de argumentação.



**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 12h30min às 18h00min**

Significa dizer que o desrespeito ao direito de informação, que não constituiu o fundamento da ação na petição inicial, somente foi invocado depois da ré demonstrar que tinha apoio nos instrumentos firmados para fazer as cobranças questionadas.

A tese, porém, não beneficia a autora porque, como assinalado, ela admitiu ter subscrito os contratos em que sem maiores dúvidas de interpretação suas obrigações ficaram explicitadas, não se sobrepondo a isso a falta de esclarecimentos nos boletos emitidos.

Como se não bastasse, nota-se que em momento algum a autora se voltou especificamente contra os dados amealhados pela ré, nada de concreto contrapondo aos mesmos para sustentar seu entendimento.

A conjugação desses elementos conduz à convicção de que sobre o assunto não faz jus a autora à indenização pleiteada à míngua de apoio sólido que lhe desse amparo.

Resta então examinar o pedido de ressarcimento de danos morais que a ré teria causado à autora por atrasar a entrega do imóvel, mas também nesse aspecto não lhe assiste razão.

A previsão inicial para entrega das chaves era de *"30 meses após o registro do contrato de financiamento à construção do empreendimento firmado entre a PROMITENTE VENDEDORA e o agente financeiro, no Cartório de Registro de Imóveis"* (cláusula 5 do contrato de fl. 17), o que se deu em 02 de dezembro de 2014 (R.04 na matrícula de fl. 286).

Soma-se a esse prazo a prorrogação de cento e oitenta dias (cláusula 5 do contrato de fl. 256), cuja legalidade já foi proclamada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

*"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**).

Como até a data da propositura da ação esse prazo total não se tinha expirado, não se poderia cogitar de ato ilícito da ré e, conseqüentemente, de seu dever em reparar danos morais da autora.



**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 12h30min às 18h00min**

Já o pedido contraposto feito pela ré (nomeado indevidamente como "reconvenção") de igual modo deve ser rejeitado.

O art. 31, *caput*, da Lei nº 9.099/95 estipula que situações dessa natureza precisam obrigatoriamente fundar-se "nos mesmos fatos que constituem objeto da controvérsia".

Por outras palavras, o pedido contraposto em sede do Juizado Especial Cível não tem o condão de alargar o objeto da lide, fornecendo discussão sobre a qual não seria travada a partir do exame do pedido inicial.

Na espécie vertente, claramente isso se dá porque em última análise busca a ré o pagamento de valores que porventura estariam em aberto, caracterizando a inadimplência da autora.

É inegável que esse assunto não constitui fato objeto da controvérsia de início posta, mas, ao contrário, representa inovação que vai muito além dele e que lhe agrega exame que não se faria.

Patenteia-se, portanto, que o insucesso da postulação da ré se impõe.

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTES** a ação e o pedido contraposto, 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, 05 de fevereiro de 2018.

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