



**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: **1005016-44.2015.8.26.0566**  
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**  
Requerente: **SILVIA CRISTINA GARCIA DE MOURA TONELLO**  
Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I Spe Ltda e outro**

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 a autora 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 no prazo estipulado, gerando-lhe danos materiais no importe de R\$953,94 cujo ressarcimento pleiteia.

Acrescentou que foi paga ainda a importância de R\$ 6.785,00 a título de corretagem valor que entende não ser de sua responsabilidade.

Almeja à devolução desses montantes



**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

devidamente corrigidos, assinalando que eles não constituíram parte do pagamento do imóvel.

Em contestação, a ré alega não ser parte legítima para figurar no polo passivo da demanda em relação ao pedido de devolução do valor pago a título de corretagem, já que tais valores foram pagos a terceiros, e em relação ao ressarcimento dos danos materiais em razão da não entrega do imóvel no prazo estipulado alega não haver irregularidades pois o imóvel foi entregue dentro do prazo estabelecido no contrato.

Reputo que assiste razão à ré em relação à ilegitimidade de parte arguida.

Com efeito, o contrato de fls. 43/44 dá conta que o contrato é terceira pessoa estranha à relação processual.

Esses elementos demonstram que a relação jurídica firmada quanto ao assunto especificamente trazido à colação envolveu a autora de um lado e Ana Prado Empreendimento Ltda, de outro.

Isso significa que a responsabilidade pela eventual devolução da quantia concerne a ela. Por outro lado, não há qualquer documento que comprove que quem recebeu tal quantia foi as rés.

As rés quanto ao tema não estabeleceu liame com a autora e nada receberam a esse título, não podendo em consequência serem chamadas à restituição desejada.

Ausente, portanto, uma das condições da ação, é de rigor a extinção do processo sem julgamento de mérito.

Quanto ao segundo aspecto, a pretensão deduzida também não merece acolhimento.

O contrato firmado entre as partes foi celebrado em 25.05.2012 e o imóvel foi entregue a autora em 26.07.2012, portanto dois meses após assinatura do mesmo.

Todavia no contrato há cláusulas expressas referindo-se ao prazo para entrega do empreendimento (fl. 17), inclusive há estipulação de cláusula de carência (fl.20).

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 da autora, com de resto acontece com as demais pessoas com as quais negocia.

As cláusulas foram consignadas de maneira explícita e está negritada, de sorte que não poderia se alegar a ignorância de seu



**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**

conteúdo.

Não extraio, portanto, afronta da mesma em face do Código de Defesa do Consumidor ou vantagem manifestamente exagerada da ré em detrimento da autor a partir daí.

Aliás, o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo já consagrou esse entendimento:

*"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**).

Essa orientação aplica-se com justeza à hipótese vertente.

Em consequência, como a ré entregou o imóvel dois meses após a assinatura do contrato, conclui-se que ela não incorreu em ato ilícito porque dispunha de prazo contratual e regularmente previsto para o cumprimento de sua obrigação.

A premissa da qual partiu a autor se revelou, assim, equivocada, não se permitindo entrever suporte para eventual ressarcimento de danos materiais ou que porventura tivesse sofrido.

Nem se diga, por fim, que houve expresso ajuste que o imóvel seria entregue imediatamente na data da celebração do contrato ou do efetivo pagamento, mas sim a autora se sujeitou ao contrato que é comum a todos os adquirentes de unidades do empreendimento.

Solução diversa, porém, apresenta-se também para o pedido de indenização por danos morais.

É certo que a vida em sociedade nos dias de



**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**

hoje é permeada de transtornos e frustrações, muitas vezes causadas por condutas inadequadas de terceiros, o que aliás nos autos não se apurou.

Entretanto, somente aquelas situações extraordinárias, realmente graves e que rendam ensejo a sofrimento profundo que provoque consistente abalo emocional podem dar causa à indenização por danos morais.

Assim tem decidido os nossos Tribunais:

*"Não será toda a qualquer situação de sofrimento, tristeza, transtorno ou aborrecimento que ensejará a reparação, mas apenas aquelas situações graves o suficiente para afetar a dignidade humana em seus diversos substratos materiais, já identificados, quais seja, a igualdade, a integridade psicofísica, a liberdade e a solidariedade familiar ou social, no plano extrapatrimonial em sentido estrito" (Sétima Turma Cível - TJ/SP – Recurso Inominado nº 06079265220118260016 – Rel. **DANILO MANSANO BARIONI** – 26/10/2012).*

No mesmo sentido é a decisão dos Colégios

Recusais:

*CONSUMIDOR – Restabelecimento de valores e condições de financiamento realizado entre as partes, decorrente de compra efetuada pela autora no estabelecimento réu, em contrato de financiamento firmado com a financeira ré – dano moral afastado, entre a falta de prejuízo sofrido pela autora - Sentença mantida - (Colégio Recursal/SP – Recurso Inominado nº 00146918820118260016 Rel. **CARLA THEMIS LAGROTTA GERMANO** – 24/09/2012)*

Aliás, a autor não declinou um só aspecto preciso para permitir considerar que tivessem suportado constrangimento de vulto a exigir a devida reparação, pelo que no particular o pleito que formularam não vinga

Isto posto **JULGO IMPROCEDENTE** a ação com relação ao pedido de ressarcimento do danos materiais e morais e em relação ao pedido de devolução da taxa de corretagem julgo extinto o processo sem julgamento de mérito, com fundamento no art. 267, inc. VI, do Código de Processo Civil.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº



**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

9.099/95.

P.R.I.

São Carlos, 25 de junho de 2015.

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