


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: **1008972-97.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Perdas e Danos**
 Requerente: **Ronaldo Rodrigues Martins**
 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,

D E C I D O .

Trata-se de ação em que o autor alegou ter adquirido imóvel da ré e que realizou o pagamento de serviço de corretagem sem que existisse justificativa para tanto.

Alegou ainda que houve atraso na entrega da obra, prometida para julho de 2013 e verificada somente em 26 de novembro de 2014, o que lhe gerou danos de natureza material e moral.

Salientou, por fim, que arcou com o pagamento indevido de IPTU relativo ao imóvel.

As matérias arguidas pela ré em preliminar da contestação entrosam-se com o mérito da causa e como tal serão apreciadas.

Destaco de início que o alargamento da dilação probatória é despiciendo, porquanto a produção de prova testemunhal não teria o condão de sobrepor-se aos documentos já amealhados.


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

Por outro lado, a pretensão deduzida aborda basicamente o atraso na entrega do imóvel adquirido pelo autor e o pagamento indevido de verbas de corretagem e IPTU.

Quanto ao primeiro tema, funda-se a pretensão deduzida no argumento de que quando da celebração do negócio teria ocorrido a garantia verbal de que a obra estaria finalizada até julho de 2013.

Ele, porém, não pode prosperar diante dos claros termos da transação em sentido contrário.

A cláusula quinta do contrato firmado entre as partes dispunha que o término da construção seria o indicado no item 5 do respectivo Quadro Resumo, salvo se outra data fosse fixada no contrato de financiamento com a instituição financeira (fl. 31).

Já o aludido item 5 determinou que a previsão para a entrega das chaves seria de trinta meses após o registro do contrato de financiamento à construção do empreendimento perante o Cartório de Registro de Imóveis (fl. 40).

Não detecto em princípio ilicitude alguma nas cláusulas elencadas, já que elas contemplavam os elementos necessários para permitir entrever com segurança quando o imóvel seria entregue ao autor, pouco importando a falta de data específica a propósito.

É relevante assinalar, outrossim, que o contrato entre as partes foi assinado em 05 de setembro de 2012 (fl. 42), ao passo que o registro do empreendimento junto ao tabelionato respectivo teve vez no dia 03 do mesmo ano, o que afasta a ideia de que a ré tivesse o propósito de retardar o cumprimento da obrigação a seu cargo sob tal pretexto.

Ademais, sendo certo que o recebimento das chaves pelo autor sucedeu em 26 de novembro de 2014 (fl. 387), é inegável que isso teve lugar dentro do prazo de que dispunha a ré, a escoar-se somente em março de 2015 (ou seja, trinta meses após setembro de 2012), sem computar-se inclusive a cláusula de tolerância de cento e oitenta dias.

Percebe-se nesse contexto que a falha atribuída à ré não está amparada no contrato trazido à colação.

Nem se diga que a "promessa verbal" destacada pelo autor alteraria o quadro delineado, pois a inquirição de testemunha que porventura a confirmasse não teria o condão de prevalecer sobre o que foi avençado no instrumento trazido à colação.

Note-se que não se pode confundir a flexibilização do princípio *pacta sunt servanda* com a completa desconsideração do que foi contratado para que outra regra com apoio em prova oral prevalecesse.

**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 consequência, não prospera a postulação vestibular quanto a esse aspecto, seja para reconhecer a irregularidade das cláusulas mencionadas, seja para, à míngua de ato ilícito, conceber a existência de danos materiais (lucros cessantes) ou morais em face do autor.

A mesma solução aplica-se aos demais pleitos formulados.

Vê-se a fl. 39 que não foi cobrado do autor nenhum valor a título de despesa de corretagem, não tendo essa natureza o montante previsto como "sinal".

A ré, por fim, comprovou a contento a fls. 99/101 a validade das cobranças dirigidas ao autor para pagamento do IPTU, de responsabilidade dele desde que recebeu as chaves do imóvel.

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, 26 de outubro de 2017.

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