



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: **1006992-23.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Contratos de Consumo**
 Requerente: **Gustavo Humberto Mattar da Silva e outro**
 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 os autores alegaram que em agosto de 2010 celebraram com a ré contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel que especificaram, o qual deveria ser entregue em maio de 2012.

Alegaram ainda que essa entrega sucedeu somente em dezembro de 2013 e mesmo assim sem o "habite-se" do imóvel (o que somente foi averbado na matrícula pertinente em junho de 2014), importando em atraso injustificado para que se consumasse.

Almejam ao ressarcimento dos danos materiais e morais que experimentaram em razão disso, o que incluiria os lucros cessantes e a multa contratual que especificaram.

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

A primeira questão a dirimir nos autos diz respeito a saber quando a ré deveria entregar o imóvel em apreço aos autores e quando isso efetivamente aconteceu.



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

Sobre o assunto, destaco que a cláusula 5 do quadro resumo do contrato particular de promessa de compra a venda firmado entre as partes previa como **estimativa** para a entrega da obra o mês de maio/2012, prevalecendo "*para quaisquer fins de direito*" o decurso de vinte meses após a assinatura do contrato de financiamento relativo à transação (fl. 13).

Já o contrato particular de promessa de compra e venda remeteu à cláusula quinta do quadro resumo para determinar quando deveria implementar-se a entrega do imóvel, "*salvo se outra data for estabelecida no contrato de financiamento com instituição financeira*" (negritos originais), quando então esta prevaleceria, além de acrescentar a possibilidade de prorrogação desse prazo por cento e oitenta dias (fl. 18).

Por fim, o contrato que cristalizou o financiamento com a Caixa Econômica Federal, concretizado em novembro de 2012 (fl. 54), assentou na cláusula C 6 que o prazo para a conclusão das obras seria de dezenove meses (fl. 25).

A conjugação desses elementos impõe a conclusão de que o último instrumento haverá de reger a matéria em debate, seja porque foi o derradeiro a ser celebrado, seja por expressa indicação da cláusula quinta do contrato particular havido entre as partes.

Nesse contexto, a entrega do imóvel deveria acontecer em junho de 2014 (novembro de 2012 + dezenove meses), ao que se soma o prazo de cento e oitenta dias aludido na mesma cláusula quinta (fl. 18) para chegar a **dezembro de 2014** como termo final para que isso se desse.

Como os próprios autores admitiram que a entrega sucedeu em dezembro de 2013 (fl. 02, item 8), entendo que não incorreu a ré em descumprimento de sua obrigação relativamente ao prazo para a entrega do imóvel.

Ressalvo por oportuno que até mesmo a averbação do "habite-se" teve lugar dentro da previsão firmada.

É relevante repisar que a referência ao mês de maio/2012 não pode ser tida como determinante para a fixação do dever da ré quanto ao assunto.

Isso porque a fl. 13 ficou exposto que a alusão encerrava **estimativa**, bem como porque a fls. 13 e 18 restou positivado que a data estabelecida no contrato de financiamento seria a prevalente a propósito.

Por outro lado, não vislumbro nulidade ou abusividade das cláusulas elencadas, as quais não conferem vantagem excessiva em favor da ré, máxime se se atentar para a dimensão que representa a construção de imóvel dessa natureza.

Os autores tinham plena ciência dos termos dos contratos firmados, os quais não foram óbice a que se concretizassem.

Bem por isso, não se afigura razoável que somente agora se voltem contra eles, taxando-os de irregulares.



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

Não se entrevê a prática de ilícito pela ré, de sorte que os autores não fazem jus às indenizações que postularam.

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, 24 de setembro de 2014.

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