



**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: **1005443-41.2015.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Responsabilidade do Fornecedor**  
 Requerente: **Luciana da Cunha**  
 Requerido: **Sistema Facil Incorporadora Imobiliária São Carlos II Spe Ltda**

Justiça Gratuita

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, gerando-lhe danos morais cujo ressarcimento pleiteia.

Salientou a propósito que a cláusula contratual dispondo sobre a postergação para a entrega do imóvel seria nula por afrontar o Código de Defesa do Consumidor.

As preliminares suscitadas pela ré em contestação não merecem acolhimento.

Basta a leitura da petição inicial para que se tenha a certeza de que o objeto da ação não diz respeito à validade, ao cumprimento ou à rescisão do contrato firmado entre as partes.



**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**

Ao contrário, busca a autora apenas o ressarcimento de danos morais que teria suportado pela demora da ré na entrega do imóvel, o que à evidência não se confunde com a validade dessa transação.

A dimensão econômica da demanda nesse contexto não reflete o valor do contrato, de sorte que este Juízo é competente para o exame da causa.

No mais, basta novamente ler a petição inicial para se notar que a autora não estabelece controvérsia a propósito dos chamados "juros de obra" e muito menos tenciona sua devolução, o que torna dispensável a análise das três outras preliminares.

Rejeito, pois, a matéria prejudicial arguida.

No mérito, a pretensão deduzida abarca dois aspectos, a saber: a condenação da ré ao cumprimento de obrigação de fazer (consistente em efetuar a entrega do imóvel em apreço) e a reparação dos danos morais suportados pela autora em decorrência da inadimplência da ré a esse respeito.

Quanto ao primeiro aspecto, a ré comprovou a fl. 112 que já realizou a entrega do imóvel à autora.

É forçoso admitir por isso que independentemente de quaisquer considerações sobre o assunto se impõe a extinção do processo sem julgamento de mérito especificamente no que pertine à obrigação de fazer postulada na petição inicial pela perda superveniente do objeto da causa.

O feito deixou de ser útil ou necessário à finalidade buscada pela autora, já alcançada, de sorte que inexistente mais o interesse de agir.

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

O contrato firmado entre as partes estipulou que o término da obra contratada estava previsto para 31/10/2014 (fl. 13), com a ressalva de que esse prazo poderia ser prorrogado por cento e oitenta dias conforme cláusula 7ª do instrumento (fl. 20).

É certo que a autora partiu do pressuposto de que tal cláusula seria nula, tanto que postulou a declaração nesse sentido (fl. 08, item f), mas não vislumbro vício a maculá-la.

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.

A cláusula foi consignada de maneira explícita e está negritada, de sorte que não poderia se alegar a ignorância de seu conteúdo.

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



**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**

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.

Por outro lado, a cláusula 8ª do contrato determinou que a transmissão da posse à autora ocorreria em até sessenta dias da efetiva conclusão da obra.

Reitero os mesmos fundamentos já expendidos, mutatis mutandis, para não tomar essa regra como abusiva ou nula.

Em consequência, como a ré entregou o imóvel em 18/06/2015 (fl. 112) quanto poderia fazê-lo até o final de junho/2015 (31/10/2014 mais cento e oitenta dias para a conclusão da obra e mais sessenta dias para a transmissão da posse à autora), 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 autora se revelou, assim, equivocada, não se permitindo entrever suporte para eventual ressarcimento de danos morais que porventura tivesse sofrido.

Nem se diga, por fim, que a autora não foi comunicada desse atraso porque isso mesmo se aconteceu não é suficiente para afetar a possibilidade de prorrogação do término da obra inicialmente contemplado.

Isto posto, julgo extinto o processo sem julgamento de mérito relativamente à obrigação de fazer prevista no item c do pedido (fl. 07), com fundamento no art. 267, inc. VI, do Código de Processo Civil, e no mais **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.



**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**

P.R.I.

São Carlos, 11 de agosto de 2015.

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