

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0014331-89.2010.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Defeito, nulidade ou anulação**
 Requerente: **Espólio de Linneu Bellini e outro**
 Requerido: **Imobiliária Cardinali Ss Ltda**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

PROCESSO Nº 1476/10**VISTOS.**

LINNEU BELLINI e EDNA DE LOURDES CAMPOS BELLINI ajuizaram a presente ação de **ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO POR ERRO com pedido de antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional para manutenção do autor na posse do imóvel** em face de **IMOBILIÁRIA CARDINALI S/A.**

Os requerentes alegam, em síntese, que em junho de 2009 decidiram alienar parte de uma área rural de sua propriedade (descrita às fls. 03 a 08). Para tanto, contataram o corretor de imóveis Lúcio Benedito de Moraes e a ele solicitaram tratar da venda para mapear a área a ser alienada contrataram o engenheiro Antonio Carlos Cazela. Anunciaram a disponibilidade do imóvel em jornal local em 17/06/2009, sendo procurados pela requerida que manifestou vontade em adquirí-lo. Afirmam que somente parte da gleba seria alienada, pois tinham a intenção de reservar para si principalmente a área correspondente a um cafezal (mantido e explorado pelo Sr. Geraldo Soares de Oliveira, ficando acordado verbalmente a divisão dos lucros) e uma residência, onde mora a caseira da propriedade, a Sra. Luzia de Lourdes Paulozza da Silva. Afirmam, também, que deixaram claro à requerida qual área estava sendo negociada.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Em 21/07/09, através de Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda alienaram a gleba de terras desmembrada descrita seguindo o roteiro perimétrico do documento anexado ao contrato, elaborado pelo engenheiro Antonio Carlos Cazela. Com o contrato assinado pelas partes, a requerida foi imitada na posse provisória do bem. A caseira continuou residindo no imóvel e os requerentes seguiram pagando seu salário. Ocorre que em meados de janeiro de 2010 o representante da requerida esteve na propriedade adquirida, dizendo à Sra. Luzia/caseira que a mesma deveria desocupar o imóvel, pois o mesmo era proprietário de todas aquelas terras. Ao saber do ocorrido, os requerentes procuraram pelo corretor e pelo engenheiro para sanar a dúvida e tomaram ciência que de forma errônea, aquela área de terras que não pretendiam vender havia integrado o compromisso de Contrato de Compra e Venda.

No mapa elaborado pelo engenheiro as áreas do café e casa estão denominadas como “área livre”. Ainda há erro na metragem das terras. Em razão disso, pugnaram a anulação da venda, com a consequente devolução do que foi pago ou, a critério da requerida, a exclusão do total do montante de área, aquela alienada sem o consentimento dos requerentes. Juntaram documentos às fls. 37/75.

Deferida prova pericial (laudo sumário) às fls. 76.

Laudo pericial às fls. 85 e ss.

A fls. 95 foi deferida a manutenção dos requerentes na posse das áreas descritas na inicial (moradia da funcionária e cafezal).

Devidamente citada, a requerida IMOBILIÁRIA CARDINALI

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

S/SS LTDA., apresentou sua contestação às fls. 106 e ss alegando que não é crível que houve erro, pois em três oportunidades (publicação do anúncio, assinatura do instrumento particular e assinatura da escritura) os requerentes nada disseram. Ademais, os requerentes são proprietários do imóvel há mais de três décadas, não sendo crível que não saibam avaliar as dimensões de suas terras, ou mesmo onde estariam localizadas benfeitorias ou plantações.

Afirmou, ainda, que o valor real da transação atingiu R\$ 600.000,00 e que parte do preço, ainda está sendo pago em parcelas de R\$ 7.000,00 (vem depositando em juízo). No instrumento foram, ainda, inseridas cláusulas de irretratabilidade e irrevogabilidade, bem como cláusula punitiva para a parte que pretendesse desistir da avença. Os requerentes, na verdade, arrependeram-se da venda ou pretendem fugir ao pagamento de multa contratualmente prevista.

Por não haver qualquer erro que possa macular ou autorizar a anulação da avença levada a efeito entre as partes, deve a ação ser julgada improcedente e os requerentes condenados a pagar a ela os lucros cessantes advindos da paralisação das obras de infra-estrutura a ser realizada na área. Juntou documentos às fls. 119/156.

Sobreveio réplica às fls. 161.

As partes foram instadas a produzir provas. A requerida (fls. 170) requereu prova testemunhal e os requerentes (fls. 195) requereram audiência de instrução e julgamento e a complementação da perícia.

A conciliação resultou negativa (fls. 244).

Deferida a prova pericial, o laudo foi encartado a fls. 304 e ss.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A requerida se manifestou às fls. 346/348 e o autor carrou laudo divergente às fls. 350/355, sobre o qual o perito se manifestou às fls. 358/363.

É o RELATÓRIO.

DECIDO, no estado em que se encontra a LIDE por entender que a cognição está completa nos moldes em que se estabilizou a controvérsia.

Basicamente o autor alega ter vendido à ré uma “parte” de uma propriedade que lhe pertencia e que não pretendia vender.

Segundo a inicial, houve equívoco na confecção do estudo topográfico que contratou junto à Antonio Carlos Cazela visando o desmembramento da área. Assim, busca, via desse procedimento, a anulação “total” do negócio (textual fls. 35, último parágrafo).

Objeto da lide é o imóvel denominado “gleba B”, situado no bairro “Can Can”, matriculado no Registro de Imóveis sob o nº 125.748, com 3,459 hectares de área, credora de duas servidões perpétuas de passagem averbadas (AV.01, sendo devedor imóvel objeto da matrícula 125799, GLEBA C e AV.02, sendo devedor, imóvel objeto da matrícula 125.799, GLEBA C).

Os autores pretendem, com a ação, anular totalmente o negócio que firmaram com a ré, objeto da escritura pública que segue a fls. 63 e ss.

Sustentam, que na área vendida foram incluídos, contra sua vontade, “um cafezal” a “residência da caseira”. Assim, venderam uma coisa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

pensando que estavam vendendo outra...

Segundo apurou o louvado oficial, a planta carreada a fls. 48 a 130 foi elaborada para fins de desmembramento de uma área maior e confere com a planta de fls. 129, elaborada para instituição das servidões referidas, “não havendo diferença entre os poligonais” (textual fls. 313).

A área de “cultura de café” (cafezal) permaneceu na GLEBA B nas duas plantas (v. fls. 316 e 317).

Portanto (assim assinalou o vistor analisando as plantas,) qualquer pessoa que conheça a área – e os autores obviamente a conhecem, pois são donos e possuidores há muitos anos – constatará que a cultura de café sempre foi situada sobre a GLEBA B (fls. 317, textual), ou seja, aquela vendida pelos demandantes.

Também sobre referida gleba está situada a residência ocupada pela caseira (v. fls. 323).

Mesma conclusão pode ser tirada da leitura do anúncio de venda, publicado em periódico local (fls. 52) indicando a terceiros que a área a ser vendida possuía frente para a Rodovia W. Luiz, próximo ao Parque Fehr, e das três áreas destacadas desmembradas a única com tais características é a GLEBA B (cf. resposta ao quesito 2 da ré a fls. 323).

Por outro lado, coube aos autores contratar um engenheiro de sua confiança para realização dos trabalhos, sendo importante ressaltar que referido profissional já havia laborado no local em outra ocasião (v. fls. 08).

Assim, não é crível que tal “expert” tenha concluído sua missão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

contra a vontade dos contratantes e mesmo que assim tenha agido, trata-se de questão estranha aos compradores, que não tiveram qualquer participação nesse negócio preliminar.

Também partiu dos autores a contratação do corretor Lúcio da “Capital Imóveis”. Pelos mesmos motivos já alinhavados não se pode admitir que tal profissional tenha também agido contra o interesse de seus contratantes.

Cabe, ainda, ressaltar que embora contendo do anúncio um imóvel de 27.700m² (fls. 52) a área negociada corresponde a 34.625 m² em virtude do acréscimo de 20% da reserva legal.

Como se tal não bastasse os autos revelam que se tratou de uma venda “ad corpus” ou de “corpo inteiro” ou seja, a metragem foi estabelecida de forma meramente enunciativa, tendo sido considerada para estabelecimento do preço a coisa em si por suas confrontações e limites.

Por tais fundamentos não vejo motivo para proclamar a razão dos autores no reclamo que julgo improcedente.

Mais, creio é desnecessário acrescentar.

Pelo exposto e por tudo o mais que dos autos consta, **JULGO IMPROCEDENTE o pleito contido na portal.**

Ante a sucumbência, ficam os autores condenados ao pagamento das custas e despesas do processo e honorários advocatícios ao patrono da requerida, que fixo, em R\$ 1.500,00.

Publique-se e Intimem-se.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Transitada em julgada a decisão, deverá o vencedor iniciar o cumprimento de sentença apresentando o requerimento necessário, nos termos dos artigos 523 e 524 do NCPC.

São Carlos, 29 de novembro de 2016.

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