



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1003278-55.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**  
 Requerente: **Francisleine Violeta de Oliveira**  
 Requeridos: **Laercio Horácio Ribeiro e outro**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

**Francisleine Violeta de Oliveira** move ação em face de **Laércio Horácio Ribeiro** e **Ana Alice Nicola Ribeiro**, dizendo que prometeu verbalmente vender para os réus, em 10.03.2011, o lote 119, desmembrado do Sítio da Pedra, gleba Recreio Campestre, com 5.000m², objeto da matrícula n. 116.606 do CRI local, por R\$ 80.000,00, tendo recebido R\$ 30.000,00, sendo que a diferença seria paga até 10.03.2013, com correção monetária. Os réus foram imitidos na posse do imóvel na data da negociação. O ajuste deu-se verbalmente graças à recíproca confiança entre os litigantes alimentada durante muitos anos. O réu pagaria a diferença tão logo recebesse seus direitos trabalhistas em ação que movia perante a Justiça do Trabalho. Os réus tinham conhecimento do TAC firmado com o MP e também com a respectiva averbação dessa obrigação no corpo da matrícula. Apesar disso os réus praticaram ilícito pois ignoraram o conteúdo daquela TAC e promoveram benfeitorias na respectiva área, o que lhes rendeu autuação e o processo criminal n. 406/12, 2ª Vara Criminal. Ajuizaram ação perante a Vara da Fazenda Pública onde sustentaram que adquiriram 50% do lote. Notificou-os para constituí-los em mora quanto ao saldo devedor de R\$ 50.000,00 e correção monetária, que não foi purgada. Nos diversos incidentes relacionados ao imóvel, os réus admitiram ter adquirido a integralidade do mesmo. Em 31.03.2014, o valor referido, atualizado, atingiu R\$ 59.383,30. Pede a declaração judicial da validade e eficácia da promessa de compra e venda do imóvel por R\$ 80.000,00, reconhecendo que os réus lhes deve R\$ 59.383,30, além dos encargos moratórios, ou assinalando prazo para os réus pagarem esse débito. Pede a resolução da promessa de compra e venda, por culpa dos réus, reintegrando a autora na posse direta do imóvel, condenando os réus ao pagamento das perdas e danos materiais e indenização por danos morais no valor mínimo de R\$ 30.000,00. Documentos às fls. 16/73.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

Os réus foram citados e contestaram às fls. 141/145 dizendo que a autora não exibiu mínima prova de sua alegação. Os réus adquiriram a integralidade do imóvel por R\$ 30.000,00, valor regularmente pago. Não é verdade que ainda devem R\$ 50.000,00. Aplicável à espécie o limite previsto pelo artigo 401, do CPC. Depois que a autora vendeu o imóvel aos réus, a autora não exerceu posse alguma sobre 50% da chácara 119, daí a impertinência do pedido possessório. No exercício da posse do imóvel, os réus edificaram prédio residencial para lazer e moradia. Contranotificaram a autora. Improcede a ação. Os réus exibiram vários documentos.

Réplica às fls. 153/159. Prova oral às fls. 244/246. Em memoriais, as partes reiteraram os seus anteriores pronunciamentos.

**É o relatório. Fundamento e decido.**

As partes celebraram, verbalmente, em 10.03.2011, promessa de compra e venda relativamente ao imóvel constituído de uma chácara. A questão posta no litígio é a de identificar se o objeto dessa promessa se restringiu a 50% ou à totalidade do lote 119 da gleba Recreio Campestre, objeto da matrícula n. 116.606 do CRI, e também quanto ao preço: se R\$ 30.000,00 ou R\$ 80.000,00.

Incontroverso que os litigantes deixaram de formalizar o compromisso de compra e venda em razão dos fortes laços de amizade que nutriam.

O comportamento contratual dos litigantes constitui-se em valiosa ferramenta para destrinçar aquelas duas questões. Os réus tiveram acesso à certidão da matrícula n. 116.606, do CRI local, referente ao lote 119, dotado de 5.000 m<sup>2</sup> (fls. 31/33). Na averbação 06 dessa matrícula (fl. 32), consta o Termo de Responsabilidade de Preservação de Reserva Legal onde a então proprietária Esmeralda Aparecida Gonçalves Lotúmulo consentiu que 50% do imóvel ficasse gravado como RESERVA LEGAL, não podendo nessa área ser feita qualquer exploração ou uso, a não ser com prévia autorização da Secretaria de Meio Ambiente do Estado de São Paulo. Por se tratar de ato público, nenhum terceiro pode alegar desconhecimento sobre o seu conteúdo, principalmente os réus que o receberam por ato oneroso.

Desde que os réus adquiriram o imóvel foram imitados em sua posse. Lançaram benfeitorias (de pequena dimensão comparativamente à área do imóvel que é de 5.000 m<sup>2</sup>), tendo o réu cometido infração ambiental que gerou o auto de fls. 48/50.

O réu interpôs recurso administrativo perante a Comissão Regional de Julgamento de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

Autos de Infrações Ambientais (fls. 53/54) e tratou a chácara como sendo de sua propriedade (itens 1, 2 e 3 de fl. 53). A fl. 61 o réu foi ouvido pela autoridade policial e “informou ser proprietário da chácara 119, Recreio Campestre, localizada na Rua Ernesto Vidotti Filho”.

O réu Laércio ajuizou ação declaratória em face de Fazenda do Estado de São Paulo e Francisleine Violeta Oliveira (ora autora), feito n. 0005234-60.2013, Vara da Fazenda Pública de São Carlos. Na oportunidade, sustentou ter adquirido 50% da chácara 119, Recreio Campestre, figurando como promitente vendedora a ora autora. Objetivou com aquela ação a declaração judicial da compra de 50% do imóvel, assim como o cancelamento da averbação da reserva legal ou, alternativamente, a redução de seu percentual para 20%, com a condenação do Estado de São Paulo a lhe indenizar pelo excesso de restrições ambientais.

Foi proferida sentença naquele feito, conforme fls. 229/231, que extinguiu o processo, sem resolução de mérito, nos termos do inciso VI, do artigo 267, do CPC, pelo fato do réu Laércio não ter recebido até então a escritura pública, evidentemente ausente o registro imobiliário configurador da transmissão do domínio, razão pela qual foi tido como parte ilegítima para pleitear a redução ou modificação de reserva legal, nem indenização pelo o seu esvaziamento econômico. Outro fator determinante para o não reconhecimento do pedido declaratório foi o de que o imóvel não comportava parcelamento em extensão inferior a 3.000 m<sup>2</sup>, conforme previsto no projeto do loteamento aprovado pela Prefeitura Municipal. Finalmente, aquela r. sentença considerou que a ora autora Francisleine não negou a compra e venda, mas sustentou que se deu pela totalidade e não pelo equivalente a 50%.

A prova oral (as três testemunhas foram arroladas pelos réus) colhida trouxe a seguinte contribuição para o acervo probatório: a) Alceu (fl. 244) disse que tomou conhecimento que a autora vendeu para os réus 50% da chácara e não se recorda se os 50% ficaram em parte certa e determinada; b) Agnado (fl. 245): os réus adquiriram da autora 50% da chácara por R\$ 30.000,00; uma semana depois do ajuste contratual o réu passou a exercer posse sobre o bem; os réus construíram no imóvel uma casa de morada, poço artesiano e instalaram energia elétrica; ficou acertado que os réus assumiriam a posse na parte inferior do imóvel que faz divisa com a chácara de PRATTI (referindo-se a Benedicto Aristides Pratti, ex-esposo da autora); c) Maria Amabili (fl. 246): ouviu da autora e de seu marido que a chácara podia ser dividida ao meio; segundo os esclarecimentos colhidos da autora e de seu marido, se a depoente adquirisse os 2.500 m<sup>2</sup>, a respectiva área se localizaria na parte que faria divisa com o requerido Laércio, já que a área vendida para este fazia divisa com a área pertencente ao marido da autora, sr. Pratti; quando desse diálogo, Laércio já havia adquirido área de 2.500 m<sup>2</sup> naquela chácara, tanto que estava procurando



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

o lugar ideal para construir uma casa na chácara; a área que a autora pretendia vender para a depoente fora estimada em R\$ 30.000,00; Laércio comprara a área de 2.500 m<sup>2</sup> por R\$ 30.000,00.

A autora não trouxe mínima prova de que vendera a totalidade da chácara para os réus por R\$ 80.000,00. A notificação encaminhada pela autora aos réus (fls. 20/21) é peça unilateral criada por ela autora, dissociada de qualquer outro elemento, mesmo que indiciário, de natureza probatória. O instrumento de fls. 23/25 não foi assinado por quem quer que seja, não tendo mínimo valor probante.

Os réus ora sustentaram que haviam adquirido 50% da chácara ora a sua integralidade. Esse descompasso foi adotado segundo a estratégia aplicada na perspectiva dos seus exclusivos interesses. A ausência da formalização do compromisso de compra e venda produziu um espectro de ostensiva insegurança. Interessa a autora sustentar ter vendido a integralidade do imóvel por R\$ 80.000,00 e ter recebido apenas R\$ 30.000,00. Os réus em momento crucial (ao propor a ação perante a Fazenda Pública) sustentaram que a aquisição foi de 50%, pelo preço de R\$ 30.000,00 que foi plenamente satisfeito. Nessa demanda, mudaram o discurso: alegaram que a aquisição foi da integralidade por R\$ 30.000,00, pagos regularmente.

Os litigantes sofrerão os efeitos do quadro de insegurança jurídica que criaram. Colhe-se da melhor prova (o fundamento fático apresentado pelo réu na ação declaratória ajuizada na Vara da Fazenda Pública e a prova oral de fls. 244/246) que os réus adquiriram 50% da chácara, por R\$ 30.000,00, valor integralmente pago, e foram imitados na composses do imóvel. A autora chegou a oferecer à venda para a testemunha Maria Amábili (fl. 246) os outros 50% dessa chácara, também por R\$ 30.000,00, negócio que não se concretizou pois Maria optou adquirir outro imóvel em um condomínio em decorrência do fator segurança.

Segue-se que os primeiros pedidos da autora são improcedentes: a) não vendeu a integralidade do lote para os réus; b) consequentemente, os réus não devem para a autora os R\$ 50.000,00 com correção monetária desde março de 2011; c) não é caso de se proclamar a resolução do compromisso de compra e venda por falta de pagamento do preço; d) a promessa de venda se limitou a 50% do lote, por R\$ 30.000,00, valor plenamente satisfeito; e) os réus não têm posse localizada no lote objeto da promessa verbal de compra e venda; f) a notificação extrajudicial feita pela autora em face dos réus pode ser aproveitada como prova da constituição em mora para a configuração do esbulho possessório, já que a autora tem direito ao exercício da composses do imóvel que é indivisível. Não fosse por esse fundamento, o ato citatório teve essa virtude. É dado ao juiz aplicar os meios necessários para o pleno aproveitamento dos atos



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

praticados, evitando a proliferação de demanda. Ademais, a autora formulou pedido de natureza possessória já que objetivou sua reintegração de posse no imóvel. É de se restringir a concessão a esse pedido à composses.

**JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para assegurar à autora a composses sobre o lote 119, da gleba Recreio Campestre, objeto da matrícula n. 116.606 do CRI local. Depois do trânsito em julgado, esta sentença servirá como mandado de reintegração da composses em favor da autora (já que é proprietária de 50% do lote; os outros 50% pertencem aos réus por força do compromisso verbal de promessa de compra e venda). **IMPROCEDEM** todos os demais pedidos da autora como acima consignado e ora retranscrito: **a)** a autora não vendeu a integralidade do lote para os réus; **b)** consequentemente, os réus não devem para a autora os R\$ 50.000,00 com correção monetária desde março de 2011; **c)** não é caso de se proclamar a resolução do compromisso de compra e venda por falta de pagamento do preço; **d)** a promessa de venda se limitou a 50% do lote, por R\$ 30.000,00, valor plenamente satisfeito pelos réus; **e)** os réus não têm posse localizada no lote objeto da promessa verbal de compra e venda, mas composses. Houve recíproca sucumbência (os réus tentaram, inutilmente, demonstrar que adquiriram a integralidade do lote por R\$ 30.000,00) por isso cada parte arcará com o custo de seu advogado. Custas *pro rata*, sendo que a parte que for beneficiária da AJG não as recolherá, por força da isenção legal.

P.R.I.

São Carlos, 18 de fevereiro de 2015.

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