

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1002422-57.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Anderson Clayton Villas Boas Borges Leite e outro**  
 Requerido: **Selma Rosa Corradini e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

Os autores Anderson Clayton Villas Boas Borges Leite e Marcela Machado Maia propuseram a presente ação contra os réus Selma Rosa Corradini, Alexandre Muniz Barreto Otsuka e Predial Center Corretora de Valores Imobiliários Ltda., requerendo: a) seja declarado rescindido o contrato de compra e venda celebrado entre as partes; b) a condenação dos réus a devolverem o valor de R\$ 73.000,00 pago pelos autores; c) a condenação dos réus no pagamento de indenização, a título de danos materiais, no valor de R\$ 800,00, referente às despesas com o Laudo Técnico Planimétrico e as despesas com o IPTU vencidas e as que se vencerem no curso do processo; d) a condenação dos réus no pagamento de indenização, a título de danos morais, em valor equivalente a 100 salários mínimos; e) a condenação dos réus no pagamento da multa contratual (cláusula 13), por darem causa à rescisão do contrato.

Os réus Selma Rosa Corradini e Alexandre Muniz Barreto Otsuka, em contestação de folhas 94/105, requerem a improcedência do pedido. Sustentam que após quatro meses da celebração do negócio, os autores receberam a informação de que parte do terreno seria uma área de preservação permanente, por se encontrar situada dentro da faixa de 30 metros ao longo do córrego ali existente. Tal informação também foi uma surpresa para os réus, pois foram proprietários do imóvel por quase 15 anos e nunca souberam de qualquer restrição ambiental sobre o terreno. Sustenta que, ao analisar o mapa do loteamento Planalto Paraíso, constata-se que o lote em questão, sob o nº 47, até que chegue ao córrego, há pelo menos mais um lote, o de nº 48, com 18,78 metros de frente e 16 metros de fundo, além de uma rua, com 14 metros de largura, ultrapassando os 30 metros



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

exigidos por lei. Sustentam que o loteamento encontra-se regularmente aprovado, razão pela qual não tinham conhecimento da área de preservação permanente, não havendo que se falar em má-fé. Aduzem que, para demonstrar sua boa-fé, efetuaram um depósito judicial no valor de R\$ 84.239,82, correspondente ao valor que receberam pelo terreno, corrigido monetariamente até a data do depósito. Sustentam, por fim, que à época em que o loteamento foi aprovado pelo Município de São Carlos, a legislação relativa às área de preservação permanente estabelecia a distância de 5 metros da margem dos rios com largura máxima de 10 metros.

A ré Predial Center Corretora de Valores Imobiliários Ltda., em contestação de folhas 128/149, suscita preliminar de ilegitimidade passiva. No mérito, requer a improcedência do pedido, porque a ré sempre agiu com diligência e prudência nas tratativas das negociações, inclusive oportunizando a visita dos autores ao local. sustenta que não só os autores foram surpreendidos com a restrição de construção sobre o terreno, mas também a ré, pois recebeu os documentos da corré vendedora do imóvel que atestavam a legalidade do lote, oficialmente aprovado pelo Município de São Carlos.

Réplica de folhas 161/172.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a dilação probatória.

A prova pericial é impertinente porque não há divergência entre as partes de que parte do terreno se encontra em área de preservação permanente, de acordo com o laudo técnico apresentado pelos autores, que não foi impugnado pelos réus, bem como pelas Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo da Prefeitura Municipal de São Carlos (confira folhas 47/52).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Acolho a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela corré Predial Center Corretora de Valores Imobiliários Ltda., tendo em vista que ela atuou apenas na aproximação das partes, não podendo responder por irregularidades existentes no imóvel em questão. Ademais, o valor da comissão de corretagem foi pago pelos corréus à época do negócio.

No mais, procede, na maior parte, a causa de pedir.

Sustentam os autores que, em 3 de novembro de 2012, adquiriram dos primeiros réus, com a intermediação da Predial Center, mediante instrumento particular de compromisso de venda e compra, um lote de terreno, sem benfeitorias, situado nesta cidade, sob o nº 47, da quadra “05”, do loteamento denominado Planalto Paraíso, medindo 450 metros quadrados, matriculado sob o nº 33244 junto ao Cartório de Registro de Imóveis local, pelo valor de R\$ 73.000,00. Em meados de agosto de 2013, contrataram um técnico em agrimensura para realizar levantamento no local, ocasião em que foram alertados de que aquele terreno se encontra em área de preservação permanente, fato omitido pelos réus quando do negócio. Assim, pretendem seja declarado rescindido o contrato firmado entre as partes e a condenação dos réus na restituição do valor pago, bem como da quantia de R\$ 800,00 correspondente ao laudo técnico elaborado pelo agrimensor, bem como a condenação dos réus no pagamento da multa contratual prevista na cláusula 13 em valor equivalente a 10% do total da transação e, ainda, a condenação dos réus no pagamento de indenização por danos morais.

Não há dúvidas de que, de fato, parte do terreno se encontra assentado em área de preservação permanente (**confira folhas 46/52**).

Segundo o parecer técnico, da área total de 450 m<sup>2</sup> do terreno, 244,57 m<sup>2</sup>, ou seja, 54,34% do imóvel estão situados na faixa de preservação permanente do córrego ali existente, considerando a faixa com largura de 30 metros (**confira folhas 46**).


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**4ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Dessa maneira, por obvio que o imóvel não se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou restrições de qualquer natureza, como consta no Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Venda e Compra, na cláusula “2” **(confira folhas 17)**.

Nos termos do artigo 441 do Código Civil, *“a coisa recebida em virtude de contrato comutativo pode ser enjeitada por vícios ou defeitos ocultos, que a tornem imprópria ao uso a que é destinada, ou lhe diminuam o valor”*.

Evidente que se os autores tivessem conhecimento de que a maior parte do terreno se encontrava em área de preservação permanente, não teriam celebrado o contrato com os réus.

Dessa maneira, de rigor seja declarado rescindido o contrato celebrado entre as partes.

Por outro lado, não vislumbrei má-fé por parte dos réus, tendo em vista que, à época em que o loteamento foi aprovado pelo Município, a legislação referente à área de preservação permanente era diversa.

Desse modo, de rigor a aplicação do disposto no artigo 443, *segunda parte*, do Código Civil, com a condenação dos réus a restituírem aos autores o valor recebido por ocasião do negócio, ou seja, a quantia de R\$ 73.000,00, devidamente atualizada desde o desembolso e acrescida de juros de mora desde a citação.

Nesse particular, os réus, tão logo foram citados, cuidaram em depositar em juízo a quantia de R\$ 84.239,72 **(confira folhas 119)**. Todavia, esse valor não corresponde ao valor total desembolsado pelos autores, pois descontaram o valor relativo à comissão de corretagem. Importante frisar que a cláusula “13.1” do contrato prevê que a parte responsável pela quebra do contrato deverá pagar o valor integral da comissão à intermediadora **(confira folhas 21)**.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Também de rigor a condenação dos réus no pagamento de indenização, a título de danos materiais, correspondente ao valor desembolsado pelos autores para elaboração do parecer técnico de folhas 46/47, no valor de R\$ 800,00, uma vez que devidamente comprovado (**confira folhas 48**), com atualização monetária desde o desembolso e juros de mora a partir da citação.

Procede, ainda, o pedido de condenação dos réus no pagamento da multa prevista na cláusula 13 do contrato celebrado entre as partes, que estabelece que a parte que der causa à rescisão deverá pagar à parte contrária a importância equivalente a 10% do total da transação (**confira folhas 20/21**). Considerando que o valor total da transação foi de R\$ 73.000,00, deverão os réus pagar aos autores a quantia de R\$ 7.300,00, devidamente corrigida desde a data do contrato até o efetivo pagamento, com juros de mora devidos a partir da citação.

Não procede, todavia, a condenação dos réus no pagamento de indenização por danos morais, uma vez que não demonstrado em que consistiu o abalo, não tendo os fatos ultrapassado a esfera do mero aborrecimento.

### **Nesse sentido**

0012414-38.2011.8.26.0004 RESPONSABILIDADE CIVIL. Compra de veículo automotor usado por meio de financiamento. Automóvel que, após a compra, passou a apresentar problemas. **Vício oculto**. Responsabilidade das rés. Contratos coligados. Inteligência do artigo 19, caput, do CDC. Rescisão dos contratos e devolução dos valores pagos. Reembolso dos valores pagos para conserto das peças abarcadas pela garantia contratual. **Dano moral não caracterizado. Mero aborrecimento sem maiores consequências.** Recursos parcialmente providos (Relator(a): Gilson Delgado Miranda; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 16/11/2015; Data de registro: 16/11/2015).

Diante do exposto:

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

i) julgo extinto processo, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 267, VI, do Código de Processo Civil, ante à ilegitimidade passiva da corré Predial Center Corretora de Valores Imobiliários Ltda. Sucumbentes, condeno os autores no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios em favor do patrono da corré Predial Center, esses fixados em 10% do valor atribuído à causa, ante a ausência de complexidade, com atualização monetária desde a distribuição e juros de mora a partir do trânsito em julgado desta;

ii) acolho, na maior parte, o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de: a) declarar rescindido o instrumento particular de contrato de venda e compra celebrado entre as partes; b) condenar os réus Selma Rosa Corradini e Alexandre Muniz Barreto Otsuka a restituírem aos autores a quantia de R\$ 73.000,00, devidamente atualizada desde a data do contrato e acrescida de juros de mora a partir da citação; c) condenar os réus Selma Rosa Corradini e Alexandre Muniz Barreto Otsuka no pagamento da quantia de R\$ 800,00, a título de danos materiais, com atualização monetária desde 01/07/2013 (folhas 48) e juros de mora a partir da citação; d) condenar os réus Selma Rosa Corradini e Alexandre Muniz Barreto Otsuka no pagamento da multa contratual prevista na cláusula 13 do contrato celebrado entre as partes, no valor de R\$ 7.300,00, correspondente a 10% do valor do contrato, devidamente atualizado desde a data do negócio e acrescido de juros de mora desde a citação. Sucumbentes na maior parte, condeno os réus no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor da condenação, ante a ausência de complexidade.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 17 de dezembro de 2015.

**Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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