



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1001428-63.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Defeito, nulidade ou anulação**
 Requerente: **Rejanio Vieira de Souza**
 Requerido: **Nosso Teto Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

REJANIO VIEIRA DE SOUZA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de Nosso Teto Empreendimentos Imobiliários Ltda, também qualificada, alegando ter adquirido da ré um terreno sem benfeitorias caracterizado como o lote nº 3794-A do Loteamento Cidade Aracy, com área de 125 m², pelo preço de R\$ 34.054,08, pagos mediante entrada de R\$ 3.000,00 e o restante em 96 parcelas iguais de R\$ 323,48, corrigidas, após a 12ª pelo IGPM, cujos pagamentos encontram-se criteriosamente em dia, imóvel no qual iniciaram a construção, vindo a ser notificados de que se tratava do terreno errado, porquanto de nº 3793, verificando mais que aquele adquirido, de nº 3794-A, já tinha uma construção edificada, destacando que aquele terreno no qual estavam a construir lhes fora apresentado pelo vendedor da ré, que não obstante os esforços envidados para solução do caso, não apresentou solução alguma que lhes ensinasse conforto pelo transtorno sofrido, de modo que postulam a rescisão do contrato por culpa da ré, admitindo possam depositar mensalmente o valor da parcela em conta judicial, para que seja a ré condenada ao ressarcimento dos valores aplicados na construção, totalizando R\$ 23.860,00, devidamente corrigidos e acrescidos de juros de 1% ao mês à contar da data de seu investimento, além da condenação ao dano moral no valor equivalente ao dobro da soma investida no imóvel.

A ré contestou o pedido sustentando carência de interesse processual do autor, porquanto a rescisão do contrato posa ser obtida administrativamente, arguindo ainda ilegitimidade passiva na medida em que não foi ela, ré, quem edificou sobre o lote nº 3794-A, adquirido pelo autor; no mérito, destacou que o equívoco foi cometido pelo autor, que procedeu à edificação em terreno alheio, deixando evidente sua imprudência ao proceder à edificação sem prévio projeto elaborado por profissional devidamente habilitado, bem como após prévia aprovação do referido projeto perante a municipalidade, com o que teria se certificado da correta localização do terreno, não podendo pretender agora imputar tal ato a ela, ré, nem tampouco a seu corretor, pois quem edificou equivocadamente no lote dos autores foi um terceiro, enquanto o autor permaneceu inerte em seu dever de vigilância sobre o bem, cumprindo-lhe, então, cobrar a reparação contra aquele vizinho que edificou sobre o seu bem imóvel, concluindo pela improcedência da ação e postulando o chamamento no processo dos possuidores dos imóveis confrontantes ao imóvel do autor.

O autor replicou sustentando que o terreno vago onde edificou lhe foi apresentado pelo corretor, pois, do contrário, ali não iniciaria as obras, destacando seja encargo da imobiliária indicar o imóvel coreto para o cliente, até porque o loteamento em questão não contava com nenhuma demarcação dos lotes, limitando-se a uma vasta área de terras sem qualquer divisão.

O feito foi então instruído com o depoimento pessoal do autor e com a oitiva de


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

uma testemunha do autor e duas da ré, seguindo-se memoriais, com as partes reiterando suas postulações.

É o relatório.

Decido.

Conforme consta no saneador, ao autor cumpria demonstrar os fatos a.- que o terreno vago onde edificou lhe foi apresentado pelo corretor, e b.- que o loteamento em questão não contava com nenhuma demarcação dos lotes, limitando-se a uma vasta área de terras sem qualquer divisão.

Conforme nos disse a testemunha *Lauriberto*, foi mesmo um corretor da ré, de nome *Edmur* (sic.), quem limpou o terreno e o demarcou para o autor (*vide fls. 134*), tendo a testemunha *Amanda* dado a saber que ela “*acabou construindo também em terreno errado porque não tinha marcação*”, salientando que “*até hoje o terreno que havia de ser da depoente, não tem marcação alguma*” (fls. 135).

Sobre o caso do autor, a testemunha *Amanda* disse-nos que “*ouviu nas reuniões feitas na Faixa Azul, Imobiliária que vendia os lotes, que o corretor é que havia mostrado o local do lote do autor também; o corretor não participou das reuniões; a depoente afirma que o local não tinha demarcação alguma, nem mesmo estacas delimitando os lotes*” (loc. cit.).

Ou seja, a culpa da ré na indicação equivocada dos limites do terreno vendido ao autor é manifesta, cumprindo-lhe, assim, arcar com as consequências daí advindas.

Sua tese, no sentido de que o autor teria se havido com imprudência ao proceder à edificação sem prévio projeto elaborado por profissional habilitado, mediante prévia aprovação do referido projeto perante a municipalidade para que, assim, se certificasse da correta localização do terreno, embora lógica e pertinente se analisada termos de abstração e rigorismo técnico, não pode ser admitida sem a ressalva de que, embora odiável, já se tenha como prática comum o descaso do próprio Poder Público em permitir edificações irregulares em bairros que são abertos aleatoriamente em locais de periferia, afastados da pouca atenção fiscalizatória do Estado.

Prova disso é que a própria ré se arroga na condição de criar um loteamento sem a correta demarcação dos lotes e, ainda assim, não sofreu penalidade, advertência ou qualquer admoestação por parte da Prefeitura Municipal.

A omissão do Poder Público, no caso, mostra-se indesejavelmente imparcial.

Portanto, nos termos do que figura normatizado pelo art. 4º da Lei de Introdução ao Código Civil, caberá ao magistrado, obrigatoriamente, valer-se dos *costumes* para análise da questão em debate, de modo que, se é preciso adotar-se o rigor ditado pelo art. 3º da mesma Lei de Introdução ao Código Civil, para considerar que “*ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que não a conhece*”, cabe tomar-se em conta a condição pessoal do autor, que buscando adquirir propriedade imóvel em bairro de baixa renda e condição extremamente popular, demonstra incluir-se naquele senso médio e comum do cidadão que, à margem da garantia fiscalizatória do Estado, assimila como *normal*, e, portanto, normativo, lançar-se a construir sem prévia intervenção da Prefeitura Municipal.

Não pode a ré, portanto, pretender-se eximida de culpa pela indevida indicação da localização do terreno, figurando a culpa do autor em construir sem a prévia autorização do Poder Público como exaurimento do vício provocado pela ré, criando uma concorrência mínima de culpas que não pode, no caso, ultrapassar a 10% do valor a ser indenizado em virtude da rescisão.

O autor postula a rescisão do contrato, embora pudesse, na forma do parágrafo único do art. 1.255, do Código Civil, optar pela aquisição da propriedade do terreno onde equivocadamente edificou, atento a que as acessões ali edificadas provavelmente superem o valor do próprio terreno.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****5ª VARA CÍVEL****RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Seja como for, o pleito é procedente, cumprindo à ré repetir em favor do autor os valores pagos pelo terreno, R\$ 34.054,08, acrescido de correção monetária pelos índices do INPC, a contar da data dos respectivos desembolsos, e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação.

Em relação às acessões edificadas pelo autor sobre o terreno, a inicial afirma somarem R\$ 23.860,00, valor que não foi contestado pela ré, de modo que, contando com prova documental, fica acolhido, devendo igualmente ser acrescido de correção monetária pelos índices do INPC, a contar da data dos respectivos desembolsos, e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação.

A soma desses valores deverá ser reduzida em 10% (dez por cento) em consequência da já analisada concorrência de culpas.

Não nos parece, porém, haja direito a uma indenização por dano moral, na medida em que a concorrência de culpas, embora reduzida em termos de direito material, acabe por impedir uma ofensa subjetiva do autor.

De mais a mais, o autor já vai se ver ressarcido em todos os valores desembolsados, com os devidos acréscimos, inexistindo perda material.

O pedido é procedente em parte, cumprindo à ré, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que CONDENO a ré Nosso Teto Empreendimentos Imobiliários Ltda a repetir em favor do autor REJANIO VIEIRA DE SOUZA a importância de R\$ 34.054,08 (*trinta e quatro mil, cinquenta e quatro reais e oito centavos*), acrescida de correção monetária pelos índices do INPC, a contar da data dos respectivos desembolsos, e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação; CONDENO a ré Nosso Teto Empreendimentos Imobiliários Ltda a pagar ao autor REJANIO VIEIRA DE SOUZA a importância de R\$ 23.860,00 (*vinte e três mil oitocentos e sessenta reais*), acrescida de correção monetária pelos índices do INPC, a contar da data dos respectivos desembolsos, e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, consignando que a soma dessas condenações deverá ser reduzida em 10% (dez por cento) em consequência da concorrência de culpas, nos termos acima; e CONDENO a ré ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 09 de dezembro de 2015.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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