



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 Físico nº: **0024846-18.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Reginaldo Fernando da Silva e outro**
 Requerido: **Patricia Daniela Gealorenço de Luca**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

RELATÓRIO

REGINALDO FERNANDO DA SILVA e sua esposa **SILVIA RENATA GUEDES JENSEN** movem ação declaratória de rescisão contratual cumulada com indenização por perdas e danos contra **PATRÍCIA DANIELA GEALORENÇO DE LUCA**, aduzindo que (a) em dezembro/2011, adquiriram da ré um imóvel sem benfeitorias, objeto da mat. nº 35.433 do CRI local, pelo valor de R\$ 330.000,00 (b) fizeram-no com o propósito de construir 32 residências assobradadas para futura comercialização (c) todavia, ao protocolarem na prefeitura municipal o projeto para aprovação das construções, foram informados de que sobre a área havia restrições construtivas comprometendo cerca de 41% da área, por conta da existência de uma nascente (d) a ré omitiu tal informação no momento da negociação, mesmo sabendo a intenção dos autores na aquisição (e) que diante dos vícios apresentados sobre o bem, notificaram a ré e suspenderam os pagamentos mensais, havendo aí a figura do vício redibitório. Sob tais fundamentos, pediram (a) a rescisão do contrato (b) o ressarcimento do quanto foi pago do preço (c) o ressarcimento das despesas efetuadas com a lavratura de escritura, ITBI, registro em cartório, honorários profissionais para a aprovação do projeto de edificação, taxas, emolumentos, contribuições, IPTU's.

Às fls. 121/131, os autores informaram a existência de execução movida pela ré contra os autores, cobrando diferenças não pagas por estes últimos, relativamente ao preço (proc. nº 0022086-96.2012, desta vara), e pediram, em antecipação de tutela, a exclusão de seus nomes dos órgãos restritivos, o que foi deferido (fls. 141/144). O processo de execução foi, ademais, suspenso.

Citada, a ré contestou (fls. 169/182), afirmando que a inexistência de vício oculto, assim como que cabia aos autores, antes de contratar, realizar todas as pesquisas necessárias. Se não bastasse, a ré desconhecia os objetivos dos autores com a compra do imóvel, aliás foi o corretor, e não a ré, quem, antes da contratação,



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

requereu à prefeitura informação sobre as diretrizes de uso e ocupação do solo, informação esta que foi transmitida aos autores pelo próprio corretor. Os autores, ademais, em 24/10/11 contrataram empresa especializada na elaboração de levantamento planialtimétrico cadastral, e neste consta a existência da nascente. O imóvel foi adquirido por preço inferior ao de mercado, diante das restrições existentes. Não é verdade que os autores tomaram conhecimento das restrições somente após a resposta da prefeitura em seu processo de aprovação das obras. A despesas postuladas a título de ressarcimento não foram, ademais, comprovadas. Juntou documentos (fls. 186/268).

Houve réplica (fls. 273/283).

O juízo colheu o depoimento pessoal do autor e da ré (fls. 383/384).

O processo foi saneado (fls. 399) fixando-se o ponto controvertido que exigia dilação probatório e determinando-se a produção de prova oral.

Ouviram-se, em audiência de instrução, duas testemunhas (fls. 405/406), e as partes manifestaram-se em debates orais.

FUNDAMENTAÇÃO

O contrato foi celebrado em dezembro/2011 (fls. 21/25).

Segundo o art. 441 do CC, "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".

Importante examinar, primeiramente, se havia vício oculto, no caso.

A resposta é afirmativa.

O processo administrativo nº 14795/2011 (fls. 187/204) foi aberto a pedido do profissional contratado pelos autores, David Sacilotti dos Santos Shu Lee (ouvido às fls. 406), solicitando-se as diretrizes de uso e ocupação de solo, em relação ao imóvel em discussão.

A solicitação foi feita em abril/2011, antes, portanto, da celebração da avença. A prefeitura, diante do requerimento, apresentou ao solicitante as diretrizes gerais de uso e ocupação de solo de fls. 195/196, entrega feita em maio/2011.

Ao contrário do alegado pela ré, aquelas diretrizes não mencionam, positivamente, em relação ao imóvel específico, a existência de nascente e a área comprometida.

A prefeitura, por desconhecimento (naquela ocasião), apenas relatou que o imóvel estaria "próximo" às nascentes do Córrego Lazzarini, e que para a realização de qualquer empreendimento no imóvel, deveria haver um levantamento,



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

pelo interessado, sobre a localização das nascentes do córrego, para exame das APPs eventualmente existentes.

Os autores, diante dessas diretrizes, ao contrário do afirmado pela ré, não foram negligentes, pois contrataram uma empresa especializada, que entretanto não identificou a existência de qualquer nascente naquele terreno.

Corretos e verdadeiros, portanto, os depoimentos de David Sacilotti dos Santos Shu Lee, fls. 406, e de Glaidystony Teixeira de Oliveira, fls. 405.

Com efeito, o documento elaborado pela empresa especializada corresponde ao Levantamento Planialtimétrico Cadastral, datado de outubro/2011 - portanto antes do contrato -, e que futuramente iria instruir o pedido de aprovação do projeto construtivo na prefeitura.

Está às fls. 231, e nele vemos inexistir qualquer indicação de nascente no imóvel ou de invasão da área por APP, mesmo que parcial, em razão de nascente localizada no exterior.

Com tal informação, deliberaram os autores pela contratação, e não o fizeram de má-fé ou com qualquer sorte de culpa.

Firmada a avença, em maio/2012 os autores apresentaram à prefeitura, para aprovação, o projeto de edificações, processo nº 20719/2012, fls. 206 e ss.

Sobre esse processo, cumpre frisar que há uma manifestação da Coordenadoria do Meio Ambiente, às fls. 246, dando conta de que em uma vistoria realizada no local, com a presença de técnicos da Cetesb e do Promotor do Meio Ambiente, foi constatada a inexistência de nascente nesse terreno específico, assim como a APP não o atingiria.

Isso demonstra que nem mesmo a prefeitura municipal e órgãos ambientais tinham a certeza sobre a (in)existência de APP no local, e confirma que os autores foram sim diligentes.

Ocorre que, em seguida, naquele mesmo processo administrativo, foi anexado um estudo de engenheiro agrônomo (fls. 249/252) indicando a existência de uma nascente intermitente e que esta, realmente, afetava o imóvel adquirido pelos autores (é o imóvel superior, no croquis de fls. 256).

Aquele estudo havia sido apresentado em um processo judicial e os autores não tinham obrigação de ter conhecimento dele.

Temos, portanto, que somente em agosto/2012, quando notificados a esse respeito, fls. 257, é que os autores tomaram conhecimento da existência do vício oculto, qual seja, uma APP que comprometia, como é incontroverso nos autos,



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

41% da área adquirida, e que, nesse sentido, certamente acarreta, no mínimo, a diminuição considerável do valor do imóvel.

Sobre esse aspecto, cabe ressaltar que a ré não apresentou prova alguma de que a existência da APP – como visto acima, ela era ignorada – foi fundamento para a celebração do negócio em montante inferior ao valor usualmente cobrado em bens daquela natureza e características.

Inequívoco, pois, estarmos diante de um vício oculto, autorizando a incidência das regras previstas no art. 441 e ss. do CC.

Cabível, pois, a redibição.

A extensão da responsabilidade da ré depende do fato de conhecer ou não, quando da contratação, a existência do vício, tendo em vista as regras do art. 443 do CC, in verbis: "Se o alienante conhecia o vício ou defeito da coisa, restituirá o que recebeu com perdas e danos; se o não conhecia, tão-somente restituirá o valor recebido, mais as despesas do contrato".

Quanto ao caso em tela, tudo o quando narrado acima demonstra que a existência da APP foi uma surpresa para todos, e não há indício algum de que a ré tivesse conhecimento sobre o fato.

Sendo assim, a ré tem a obrigação de restituir o valor recebido "mais as despesas do contrato", afastadas outras perdas e danos.

Por despesas do contrato entende-se aquelas despesas necessárias para a contratação e não despesas outras, ainda que tenham correspondido a prejuízos suportados pelos autores.

É assim que o legislador disciplina o vício redibitório no caso de o vendedor desconhecer o vício, caso dos autos.

Restringem-se as despesas do contrato, nesse contexto, entre aquelas discriminadas na inicial, às com ITBI e registro em cartório.

As demais, ficam excluídas, pois são (somente) perdas e danos.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação e (a) RESCINDO o contrato celebrado entre as partes (b) CONDENO a ré a ressarcir aos autores o quanto foi por eles desembolsado a título de pagamento do preço, com atualização monetária pela tabela do TJSP desde cada desembolso, e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação (c) CONDENO a ré a ressarcir aos autores o quanto foi por eles desembolsado com o pagamento de ITBI e com o registro do título aquisitivo em cartório, com atualização monetária pela tabela do TJSP desde

**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**

cada desembolso, e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

A sentença é líquida. Para o cumprimento de sentença, basta que os autores apresentem a prova documental dos pagamentos/despesas efetuados, instruída com memória de cálculo.

Considerada a proporção em que sucumbiram as partes, os autores arcarão com 20% das custas e despesas processuais, e a ré com 80%. Já considerada a parcial compensação de honorários, mas reconhecido o ótimo trabalho desenvolvido pelo patrono dos demandantes, CONDENO a ré a pagar ao advogado dos autores honorários advocatícios arbitrados em 17% sobre o valor da condenação dos itens "b" e "c" acima.

P.R.I.

São Carlos, 23 de setembro de 2015.

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