

**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 Digital nº: **1003305-33.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Sonia Aparecida Italiano**
 Requerido: **Nosso Teto Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS.**

SONIA APARECIDA ITALIANO ajuizou Ação de Rescisão Contratual c.c. devolução de quantias pagas em face do NOSSO TETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., todos devidamente qualificados.

Aduz a autora que firmou com a requerida Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de um Imóvel (um lote); sustenta que o preço do lote era de R\$ 106.750,72 e que convencionaram uma entrada de R\$ 13.000,00 e o saldo residual em 168 parcelas mensais no valor de R\$ 558,04. Ocorre que na sequência, verificou que o lote não tinha as especificações mencionadas no contrato (era menor). Perdeu então o interesse pelo lote e comunicou tal fato à requerida, que lhe ofereceu devolução de um valor ínfimo para a rescisão do contrato. Assim, ajuizou a presente ação, visando a restituição dos valores pagos bem como a rescisão da avença.

A inicial veio instruída com os documentos de fls. 07/65.

Devidamente citada, a requerida ofertou defesa a fls. 73/89. Preliminarmente impugnou o valor da causa. No mérito, argumentou que a diferença de metragem não foi provocada por ela (requerida) tendo em



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

vista que o loteamento onde está situado o lote objeto da portal foi legalmente aprovado por todos os órgãos competentes e que a matrícula descreve uma área de 300,00 metros quadrados que é efetivamente o que constou no instrumento firmado entre as partes. Ponderou que houve uma invasão advinda do poder público na parte da frente de todos os lotes da quadra. Argumentou que seu departamento jurídico estuda medidas judiciais cabíveis para cobrar do poder público os danos materiais que sofreu (textual de fls. 79) e inclusive, já firmou acordo extrajudicial com todos os outros adquirentes de lotes da quadra onde está situado o imóvel objeto da portal restando apenas o lote da requerente. Argumentou ainda que no contrato (na cláusula 5º) há disposição para os casos de diferença de metragem. Por fim discorreu sobre a possibilidade da rescisão do contrato, mas que como ela (requerida) não deu causa tem direito a retenção de 20% a 25% do valor pago. Finalizou alegando que existem débitos em aberto referentes ao IPTU, o que também deve ser descontado do preço pago pela autora.

Sobreveio réplica a fls. 135/139.

Pelo despacho de fls. 140/141 foi equacionado o incidente de impugnação ao valor da causa e na oportunidade, as partes foram instadas a produção de provas; a autora manifestou desinteresse e a requerida nada requereu nesse sentido.

A requerida apenas solicitou designação de audiência de tentativa de conciliação, com o que não concordou a autora (conforme fls. 142/143 e fls. 146).

É o relatório.

DECIDO.


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 autora adquiriu do ré NOSSO TETO o lote nº 008, da quadra 11, com área de 300 metros quadrados, especificado na cláusula 01 do contrato escrito, da seguinte forma: lote de terreno medindo 10,00 metros de frente para a estrada municipal Cônego Washignton José Pera (Antiga Estrada Municipal do Monjolinho) com Azimute 85º41'30; 10,00 metros aos fundos confrontando com o lote 25; 30,00 metros à direita confrontando com o lote 09; **30,00 metros** à esquerda confrontando com o lote 07.

Como essa última medida contém erro, ou seja, são 27 metros na confrontação com o lote 07, busca o desfazimento da avença.

O requerido sustenta basicamente ter havido venda de modalidade *ad corpus*, na qual a especificação das medidas do bem é meramente enunciativa, e ainda que a diferença de metragem tenha ocorrido tal se deu por conta de uma invasão advinda do poder público na parte da frente de todos os lotes da quadra 11, quando foi implantar uma rotatória na Estrada Municipal Cônego Washington José Pera.

Por óbvio que aqui disso não se trata. A riqueza de detalhes da descrição do imóvel torna claro que se trata de aquisição *ad mensuram*, na qual o comprador espera que o bem adquirido corresponda exatamente à descrição que ao mesmo foi dado no contrato.

A autora esperava legitimamente do contrato, um lote com as medidas ali mencionadas.

A ré admite a existência de diferença de


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

metragem em uma das divisas gerando clara diminuição na área quadrada (no contrato a área quadrada do contrato era de **300 metros quadrados** e a realidade dá conta de que o lote possui **285 metros quadrados**; ou seja, 15 metros quadrados a menos).

Sem conhecimentos técnicos e aparelhos de precisão, não poderia a autora, *ictu oculi*, aferir com exatidão os limites e a área do lote. A autora adquiriu um terreno acreditando que as metragens e área constantes no contrato correspondiam à realidade, o que não se verificou, o que justifica e autoriza a rescisão do contrato como prevê o art. 500 do CC.

Como doutrina HAMID CHARAF BDINE JR, em comentário ao art. 500 do Código Civil,

“em certas circunstâncias a complementação não será viabilizada, eis que a área do imóvel terminou ou o excedente é de titularidade de outra pessoa. Nessas casos, abrem-se duas alternativas subsidiárias ao comprador: poderá exercer o direito potestativo à resolução contratual com a devolução de todas as quantias pagas, além de indenização pelos danos decorrente do negócio, ou então pleitear o abatimento proporcional do preço, mantendo o negócio jurídico sobre a área menor” (Código Civil Comentado, obra coletiva, 6ª Ed., Manolo, pág. 561; grifei).

No caso, a autora optou pela primeira solução que deve ser deferida.

Mais, creio é desnecessário acrescentar.

**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**

Diante do exposto, considerando todo o mais que dos autos consta, **JULGO PROCEDENTE O PEDIDO CONTIDO NA PORTAL**, para o fim de **RESCINDIR O CONTRATO** firmado entre as partes, por cópia a fls. 09 e ss e via de consequência, **CONDENAR A REQUERIDA, NOSSA TETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, a pagar à autora, **SONIA APARECIDA ITALIANO**, os valores por ela desembolsados por conta da referida avença, inclusive os valores pagos à título de IPTU, tudo com correção monetária a contar de cada pagamento e ainda com a incidência de juros de mora à taxa legal a contar da citação.

Ante a sucumbência, fica ainda a requerida condenada ao pagamento das custas e despesas do processo e honorários advocatícios ao patrono da requerente que fixo, em 10% (dez por cento) sobre o total da condenação.

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário, nos termos dos artigos 523 e 524, do CPC.

Publique-se e Intimem-se.

São Carlos, 19 de setembro de 2017.

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