

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

<b>SENTENÇA</b>
-----------------

Processo nº:	<b>0016041-76.2012.8.26.0566</b>
Classe - Assunto	<b>Procedimento Ordinário - Anulação</b>
Requerente:	<b>Agnaldo Bortoto e outro</b>
Requerido:	<b>Ernesto Carrano de Almeida e outros</b>

AGNALDO BORTOTO E OUTRO ajuizou ação contra ERNESTO CARRANO DE ALMEIDA E OUTROS, alegando em suma, que compraram de Ernesto e Maria Alice um terreno sem benfeitorias no loteamento denominado Estância Balneário Concórdia, no bairro do Vinte e Nove por intermédio da imobiliária Cardinali, com a intenção de efetuar algumas modificações para que pudessem ter uma pequena chácara para lazer. Entretanto ao começar as mudanças os autores foram notificados pela Polícia Ambiental, pois algumas plantas que ali se encontram impossibilita o uso do solo, com isso apenas 30% do terreno poderá ser utilizado. Portanto, requerem que sejam os réus compelidos ao pagamento de indenização por dano moral e material ressarcindo aos autores todas as despesas advindas do referido terreno declarando nula a escritura pública de compra e venda.

Citados os réus contestaram.

Luiz Ernesto e Maria Alice alegaram que nunca tiveram contato com os requerentes, pois moram no Rio de Janeiro, a efetivação do negócio foi feita através de uma procuração dos requeridos dada a Nelson Ferreira da Silva Júnior que também nunca participou das tratativas da venda, somente compareceu ao cartório para assinar a escritura. Sendo assim requerem a improcedência da ação.

Imobiliária Cardinali, preliminarmente aduziu a sua ilegitimidade passiva e falta de interesse processual. Dos fatos, esclareceu que os autores, compradores do imóvel, vieram à imobiliária em busca daquele terreno especificamente. A imobiliária alega que cumpriu com todos os deveres inerentes a sua atividade, solicitando todas as certidões e documentos e orientou os requerentes a solicitar à prefeitura autorização para a retirada da vegetação e

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

das arvores. Desta forma requerem que a presente seja julgada totalmente improcedente.

Em réplica o autor reiterou suas pretensões iniciais.

A proposta conciliatória restou infrutífera.

O processo foi saneado e a preliminar de ilegitimidade passiva arguida por ambos os réus foi rejeitada. Deferiu-se a produção de prova documental e testemunhal a respeito.

Em audiência de instrução e julgamento foram ouvidas as testemunhas arroladas, os autores ratificaram o pedido e os réus reiteraram os termos de suas contestações.

Novos documentos foram juntados.

Em apenso os incidentes processuais de impugnação ao valor da causa e à assistência judicial gratuita, já decididos.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Os autores adquiriram dos réus, sob intermediação de Imobiliária Cardinali, uma chácara de recreio localizada no empreendimento denominado Estância Balneária Concórdia, na localidade chamada “Bairro do Vinte e Nove”, nesta cidade. Ainda durante as tratativas, segundo dizem, constataram que o imóvel estava e ainda está com sua mata nativa, pelo que indagaram a preposta da imobiliária a respeito da possibilidade de cortarem as árvores, para construir uma residência, ouvindo resposta afirmativa, condicionada apenas à prévia solicitação à Prefeitura Municipal. Seguiram tal orientação posteriormente, pediram autorização para cortarem algumas árvores e contrataram pessoa para tal tarefa, sendo porém autuados pela Polícia Ambiental. Formalizaram defesa administrativa, ainda sem resposta, e firmaram transação na esfera penal. Foram informados pela Secretaria Municipal de Meio-

## P O D E R J U D I C I Á R I O


 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
 JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Ambiente, de que deveriam buscar solução perante a CETESB, constatando então que dos 1.532,43 m<sup>2</sup> de área disponível somente podem utilizar 30%. Almejam então a anulação do negócio e indenização por perdas e danos, pois foram enganados, iludidos em sua boa-fé a respeito da utilização da área.

Trata-se de uma chácara de recreio.

Existe severa restrição à edificação no local, haja vista a vedação de supressão da vegetação, sinalizando a utilização de apenas 30% (fls. 47/48). O Ministério Público inclusive ajuizou ação civil pública, almejando a recomposição da área de vegetação suprimida (fls. 198/201).

A Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB) esclareceu que o lote está coberto em sua totalidade por vegetação nativa do Bioma Cerrado, com fisionomia florestal, com vegetação arbórea contínua e densa, classificada como Cerradão, em estágio médio de regeneração, conforme disposto na Resolução SMA nº 64/2009 (fls. 223).

Confirmou, o que era óbvio, que a supressão de vegetação depende de *prévia autorização do órgão ambiental competente*. E esclareceu que, em razão da característica da vegetação, *a área passível de supressão de vegetação é de 2.554,05 m<sup>2</sup>, ou seja, 50% da área do lote*, sem deixar de anotar a necessidade de formulação de requerimento e de apresentação de documentos pertinentes, para obtenção de licenciamento (fls. 224).

Portanto, o imóvel é perfeitamente aproveitável para construções, desde que respeitada a área protegida.

Os autores sabiam, desde o início, que o imóvel estava *com a sua mata nativa virgem sobre toda a extensão da chácara* (fls. 4, item 5). Portanto, não constituiu novidade, a informação sobre a cobertura arbórea referida pela CETESB.

Também sabiam que, para cortar árvores, construir uma residência e plantar outras árvores, era necessário *primeiro pedir uma autorização junto à Prefeitura Municipal de São Carlos* e que plantas rasteiras como capim e cipós poderiam ser cortados de imediato (fls. 4, item 6). Destarte, apesar da alegação de terem sido informados sobre a possibilidade de supressão de vegetação rasteira, sabiam da necessidade de autorização administrativa para construção e

# PODER JUDICIÁRIO



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

supressão de árvores. Fizeram o pedido mas, de imediato, iniciaram a supressão de vegetação e foram autuados pela Polícia Ambiental.

Foram realmente autuados em 4 de fevereiro de 2012 (fls. 300), poucos dias depois da formulação de requerimento administrativo para supressão de árvores (fls. 27). Houve precipitação.

Beatriz Helena Barboza Torrezan, empregada da imobiliária, conversou com os autores, antes da aquisição, segundo eles próprios. Beatriz afirmou que, possuidora de formação técnica, disse a eles que *a supressão de vegetação dependeria de prévia solicitação à Prefeitura Municipal e ao órgão DEPRN*. Negou expressamente ter tido a eles que era possível ou impossível suprimir a vegetação, pois somente a Prefeitura poderia manifestar-se a respeito (fls. 193). Considerando que ela sequer visitou o imóvel, seria mesmo irresponsável dizer a respeito da vegetação passível de corte, já que nem mesmo sabia dizer da existência de vegetação ambientalmente protegida (fls. 193 verso).

Assim também o testemunho da corretora imobiliária Nádia Cristianni Baptista (fls. 194).

Os autores não comprovaram ter recebido orientação de possibilidade de supressão de capim e cipós, muito menos de que foram orientados a jogar óleo queimado em pés de árvores, para causar o secamento e morte (fls. 5). E parece mesmo improvável terem sido orientados nesse sentido, pois identificaram a mata nativa virgem, já durante as tratativas de compra (fls. 4, item 5), e formularam pedido administrativo de corte de árvores logo depois da compra (fls. 27).

Não há evidência alguma, nem mesmo indícios, de terem sido enganados pelos proprietários anteriores ou pela imobiliária, ou que tenham contratado a aquisição mediante erro, dolo ou qualquer outro defeito do ato jurídico. Adquiriram imóvel que sabiam estar sujeito a restrições no tocante ao aproveitamento, inclusive porque localizado em área bastante conhecida na região, a chamada “Represa do 29”, tanto que facilmente notaram a característica da cobertura arbórea (mata nativa virgem), mas precipitaram-se na supressão, razão pela qual foram autuados pela Polícia Ambiental. Outrossim, a área é passível de aproveitamento até superior àquele declinado, o que o torna ainda de valor considerável e economicamente útil.

**P O D E R   J U D I C I Á R I O**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Inexistente qualquer defeito, falta razão ao pedido de anulação do contrato e, conseqüentemente, de imposição aos réus de responsabilidades pecuniárias.

Diante do exposto, rejeito os pedidos apresentados por AGNALDO BORTOTO e SANDRA REGINA POPPI BORTOTO contra LUIZ ERNESTO CARRANO DE ALMEIDA, MARIA ALICE GARCEZ DUARTE e IMOBILIÁRIA CARDINALI LTDA..

Responderão os autores pelas custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, desde que demonstradas nos autos, e pelos honorários advocatícios dos patronos dos contestantes, fixados por equidade, em proporção, em 15% do valor da causa, corrigido monetariamente desde a época do ajuizamento. A execução dessas verbas, porém, fica suspensa, nos termos do artigo 12 da Lei nº 1.060/50.

P.R.I.C.

São Carlos, 21 de setembro de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

<b>DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME          IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA</b>
--