


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 Físico nº: **0012839-62.2010.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Assunto Principal do Processo << Nenhuma informação disponível >>**
 Requerente: **Mario Ramos de Freitas Trench e outro**
 Requerido: **ESPÓLIO de Airton Manzano e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Montes Netto**

Vistos.

Trata-se de **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO LIMINAR E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS EM MORAIS** ajuizada por **MARIO RAMOS DE FREITAS TRENCH e ANA CRISTINA DO AMARAL CAMOSSA** contra a **AIRTON MANZANO (substituído pelo seu espólio), MARIA DE FÁTIMA FROTA LEITE MANZANO, EMILIO MANZANO NETO e NICOLA CARNESECA JUNIOR**, na qual requerem, em razão dos fatos descritos na inicial: a) a rescisão do contrato firmado entre as partes; b) o pagamento de benfeitorias no valor de R\$ 21.846,13; c) o pagamento de danos emergentes no valor R\$ 45.920,27; d) pagamento de multa contratual no valor de R\$ 53.396,34 e a devolução dos valores pagos como entrada; e) pagamento de 500 salários mínimo por danos morais; f) condenação na verba de sucumbência. A inicial veio acompanhada de documentos.

Foi determinada a inversão do ônus da prova e a produção da prova pericial (fls. 257/259).

Os corréus Airton, Maria de Fátima e Emílio foram citados a fl. 268.

Houve a indicação de assistentes técnicos (fls. 260/265 e 271/274).

Os réus contestaram as fls. 387/405, alegando matéria preliminar e, em relação ao mérito, refutaram os fatos e fundamentos da inicial, pugnando pela improcedência dos pedidos.

Foi apresentada reconvenção as fls. 410/412, na qual os reconvincentes requerem o ressarcimento da quantia de R\$ 6.420,00 referentes a



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

alterações estéticas encomendadas pelos reconvindos.

As fls. 426/428 consta impugnação à nomeação de perito judicial, afastada pela decisão de fls. 451/453.

Lauda pericial as fls. 510/547, facultando-se manifestação das partes (fls. 557 e 561/564).

Audiência de tentativa de conciliação (fl. 585).

Contestação à reconvenção as fls. 608/613, na qual foi apresentada matéria preliminar e refutados os fatos e fundamentos jurídicos expostos na reconvenção.

Réplica as fls. 616/628.

Realizou-se audiência de instrução com a oitiva de uma testemunha (fls. 656/659).

As partes apresentaram alegações finais as fls. 661/671 e 675/701.

É o relatório. Decido.

Inicialmente, em atenção à preliminar de fl. 388, determino de ofício a correção do valor da causa para R\$ 165.000,00, devendo o polo ativo recolher o restante das custas devidas no prazo de 15 dias.

No mais, os pedidos são parcialmente procedentes.

Inicialmente, tratando-se de ação de rescisão de contrato não se vislumbra a responsabilidade direta do intermediário do negócio (corretor) ou do engenheiro civil responsável pela obra, ressalvando-se a possibilidade de que esse último venha a ser acionado em Juízo pelos vendedores do imóvel em ação própria.

No mais, ao adquirente que se depara com a presença de vícios redibitórios, o Código Civil disponibiliza duas opções: a rejeição do bem, redibindo-se a avença (art. 441), ou o abatimento do preço contratado (art. 442).

O vício redibitório é o defeito oculto que torna a coisa adquirida por contrato comutativo imprópria ao uso.

Caso o bem adquirido apresente os ditos vícios, cabe ao adquirente a opção de pleitear a rescisão contratual, o abatimento do preço contratado ou a



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

indenização por perdas e danos, como já se adiantou.

No caso em tela, demonstrada cabalmente a existência dos alegados vícios, é medida de rigor a procedência do pedido de rescisão do contrato.

O laudo pericial produzido atestou detalhadamente os vícios apresentados no imóvel, merecendo ser integralmente acolhido (fls. 510/547).

O estudo, inclusive, concluiu que a edificação apresenta sérias anomalias na cobertura e no piso do pavimento superior e que vícios constatados não são classificados como aparentes, tendo em vista que apenas ao longo do tempo de uso é que se torna possível a constatação dos problemas.

Cabível ainda a restituição de todas as benfeitorias que foram realizadas no imóvel e documentalmente comprovadas nos autos e do dano material, consistente nas despesas para a aquisição do imóvel pelos autores que também deverão ser comprovadas documentalmente nos autos, devendo tudo ser apurado por ocasião do cumprimento da sentença.

Em razão do vício redibitório não traduzir inadimplemento contratual, torna-se inviável a aplicação da multa de 10% sobre o valor da venda do imóvel.

Nesse sentido:

“REDIBITÓRIA CUMULADA COM INDENIZATÓRIA - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL - EXTENSÃO ESPECIFICADA NO INSTRUMENTO - VENDA AD MENSURAM - DIFERENÇA RELEVANTE NA ÁREA TRANSMITIDA - ABATIMENTO DEVIDO - INEXIGIBILIDADE DA MULTA, QUE DEMANDA CULPA PELO INADIMPLEMENTO OU MORA - VÍCIO NO OBJETO QUE NÃO TRADUZ DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL - SENTENÇA REFORMADA, NESTE ASPECTO - RECURSO PROVIDO PARCIALMENTE.”
(TJSP - Apelação nº 0023300-04.2004.8.26.0114, Relator(a): Erickson Gavazza Marques, Comarca: Campinas, Órgão julgador: 5ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 30/04/2014, Data de registro: 05/05/2014)

Não se vislumbra ainda a ocorrência de danos morais passíveis 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

reparação.

Como é sabido, para que surja o dever de indenizar, faz-se necessária a coexistência de conduta irregular, dano, nexo de causalidade e, se for o caso, culpa. No caso em tela, contudo, não foi comprovado o dano moral alegado, motivo pelo qual deve ser afastada a condenação.

Não há qualquer comprovação nos autos de que o surgimento dos vícios reclamados tenha gerado sofrimento profundo, ofensa aos direitos de personalidade ou abalo da imagem dos autores.

No mais, a despeito da ilicitude do ato trazido à baila, a conduta dos vendedores, por si só, não é suficiente para caracterizar a ocorrência de dano moral, gerando, quando muito, mero dissabor ou aborrecimento à vítima.

Destarte, apesar de serem presumíveis os aborrecimentos gerados pela constatação de vícios no imóvel adquirido, na hipótese *in casu* não restou demonstrado nada mais, além disso.

Desse modo, a mera ocorrência do alegado ilícito, não tem o condão de ensejar, por si só, danos morais passíveis de indenização.

Cumprе frisar que a indenização por dano moral não pode servir de fonte de enriquecimento sem causa, justamente sob risco de se banalizar o instituto.

Por fim, diante da conclusão pela rescisão do contrato e devolução dos valores gastos pelos autores e benfeitorias realizadas, o pedido ressarcimento elaborado na reconvenção perdeu o seu objeto.

Pelo exposto, e o mais que dos autos consta, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos, com amparo no artigo 487, I do Código de Processo Civil para: a) determinar a rescisão do contrato firmado entre as partes e a devolução das quantias pagas pelos autores, incluindo todas as despesas decorrentes da aquisição e das benfeitorias que forem efetivamente comprovadas por documentos nos autos, com correção monetária desde a data de cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação, devendo os autores realizar a devolução do imóvel aos corréus vendedores; b) **JULGO**



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

EXTINTO o processo em relação aos corréus **EMILIANO MANZANO NETO e NICOLA CARNESECA JUNIOR**, com fundamento no artigo 485, VI do CPC (ilegitimidade de parte); c) **JULGO IMPROCEDENTES** os demais pedidos formulados nos autos, inclusive na reconvenção, nos termos do artigo 487, I do CPC.

Diante da sucumbência recíproca, sem condenação em custas processuais e honorários advocatícios.

P.I.

São Carlos, 03 de agosto de 2016.

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