



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
9ª VARA CÍVEL
AV. NAÇÕES UNIDAS, 22.939, São Paulo - SP - CEP 04795-100
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: [REDACTED]
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: [REDACTED]
 Requerido: **J&c Gestão e Administração de Imóveis Ltda**

Tramitação prioritária
 Justiça Gratuita

Vistos.

[REDACTED] ajuizaram ação rescisão contratual cumulado com pedido de indenização por danos materiais em face de J&C Gestão e Administração de Imóveis Ltda., alegando, em síntese, que firmaram compromisso de compra e venda de bem imóvel, parcialmente quitado e que, posteriormente, tomaram ciência de que o loteamento do qual faz parte o imóvel foi autuado em fiscalização ambiental. Diante disso, buscam a rescisão contratual, inexigibilidade das parcelas acordadas, restituição dos valores desembolsados, bem como reparação por danos materiais, referente à terraplanagem realizada no imóvel.

Citada, a ré ofertou contestação, sustentando a validade da contratação realizada, venda de terra nua, ciente o requerente da necessidade de obtenção de autorização municipal para edificação na área, pugnando pela improcedência da ação.

Houve réplica.

É o relatório. Fundamento e decido.

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil.

A ação merece procedência.

Segundo consta dos autos, as partes celebraram compromisso de compra e venda, que tinha por objeto o terreno designado por [REDACTED] (f.44).

Após a celebração do contrato, os autores foram surpreendidos com notícia que o loteamento foi embargado pela Prefeitura local, pelo fato de tratar-se de área de preservação ambiental.

A ré, por sua vez, afirmou que não praticou ato ilícito e que o contrato deve ser seguido, tal e qual celebrado. Alegou, ainda, que os compradores tinham conhecimento dessa situação e que houve apenas venda de terra nua.

Ora, a requerida implantou loteamento em desacordo com os ditames da legislação pertinente, sem aprovação da administração municipal, alienando frações a terceiros de boa-fé.

Competia à requerida, na forma do art. 373, II do Código de Processo Civil,

[REDACTED] - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
9ª VARA CÍVEL
AV. NAÇÕES UNIDAS, 22.939, São Paulo - SP - CEP 04795-100
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

apresentar prova acerca da regularidade do lote vendido aos autores, o que não ocorreu.

Nem se alegue ciência dos autores acerca da condição e aquisição do imóvel a título oneroso, haja vista que não houve qualquer menção no contrato celebrado entre as partes acerca da condição do imóvel negociado, área de proteção ambiental.

Destarte, ilícito o objeto por culpa da requerida, de rigor a rescisão do contrato, com consequente restituição integral aos promitentes compradores das prestações pagas (f.54/76), assim como o pagamento de indenização por danos materiais referente à quantia despendida pelo serviço de terraplanagem do lote no valor de R\$ 5.000,00 (f.78/79).

Ante o exposto, julgo procedente a ação para: a) declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes; b) a inexigibilidade dos débitos dele decorrentes; c) condenar a requerida na devolução de todos os valores pagos pelos requerentes, com correção monetária pela tabela prática do TJ/SP, desde o desembolso de cada parcela e juros de mora de 1% da citação; d) condenar a requerida no pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$ 5.000,00, corrigida monetariamente pela Tabela Prática do TJ/SP, a partir do depósito (f.78/79), e acrescida de juros de mora de 1% a partir da citação. Sucumbente, condeno a requerida no pagamento de custas, despesas processuais, além de honorários advocatícios, que arbitro em 15% sobre o valor total da condenação.

P.R.I.

São Paulo, 05 de maio de 2022.

[REDACTED]
 Juiz de Direito

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