



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000282218

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1062411-80.2023.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são apelantes BENEDITO ALVES SOBRINHO e INES REGINA PERES ALVES, é apelado BOSQUE DAS LARANJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 25 de março de 2025.

HUGO CREPALDI
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1062411-80.2023.8.26.0576

Comarca: São José do Rio Preto

Apelantes: Benedito Alves Sobrinho e outro

Apelado: Bosque das Laranjeiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Voto nº 38.691

***APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL
C.C RESTITUIÇÃO DE VALORES – Contrato de
compra e venda de terreno urbano – ACORDO
EXTRAJUDICIAL – Distrato firmado pelas partes –
VALIDADE – Vício de consentimento não
demonstrado – ÔNUS DA PROVA – Requerentes
que não se desincumbiram do ônus previsto no
artigo 373, I, do CPC, deixando de comprovar fato
constitutivo de seu direito – Negado provimento.***

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta por **BENEDITO ALVES SOBRINHO E OUTRO**, nos autos da ação de rescisão contratual c.c restituição de valores que move em face de **BOSQUE DAS LARANJEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, objetivando a reforma da sentença (fls. 193/196) proferida pelo MM. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto, Dr. Eduardo Kenji Yamamoto, que julgou improcedente a demanda e condenou os autores ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

Apelam os autores (fls. 199/212) sustentando, em síntese, que o distrato celebrado com a parte ré deve ser anulado, a medida

em que teria ocorrido vício de consentimento.

Afirmam, neste sentido, que não teria sido cumprido o que fora acordado verbalmente, bem como requerem a restituição de 90% dos valores pagos.

Apresentadas contrarrazões (fls. 216/242), o apelo foi recebido em seu duplo efeito.

É o relatório.

As partes celebraram contrato de promessa de compra e venda de terreno urbano, o qual os autores se comprometeram a adquirir lote pelo valor de R\$ 87.051,12. Contudo, diante de dificuldades financeiras, solicitaram a rescisão do referido instrumento, formalizada em distrato de fls. 161/170.

Neste prisma, afirmam que houve vício de consentimento quando da celebração do distrato, a medida em que as condições previstas no documento eram diversas daquelas que efetivamente foram pactuadas verbalmente entre as partes.

Em sentença, o MM. Magistrado *a quo* não vislumbrou a existência de qualquer vício de consentimento, julgando a demanda improcedente.

E, em que pese a irresignação dos autores, entendo que a r. sentença não comporta reforma.

Isso porque não há qualquer demonstração da ocorrência efetiva de eventual vício de consentimento acerca da celebração do distrato acostado às fls. 161/170, que inclusive está assinado pelos autores.

Em sua peça recursal, os recorrentes alegam, reiteradamente, que o indigitado distrato foi corrompido por uma série de vícios, tais como indução a erro, afronta ao princípio da boa-fé objetiva e ocorrência de coação.

Ocorre, todavia, que os apelantes se limitaram a narrar genericamente a ocorrência desses problemas sem qualquer lastro probatório, isto é, resumiram a apenas alegar, abstratamente, que sua manifestação de vontade fora repleta de vícios que ensejariam a nulidade de tal instrumento contratual.

Dessa forma, ao não demonstrarem cabalmente a ocorrência dos vícios de consentimento supracitados, os apelantes não se desincumbiram de comprovar fato constitutivo de seu direito, nos moldes do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil.

Em casos análogos já decidiu este E. Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO – Ação de Rescisão Contratual – Contrato de Venda e Compra de Imóvel Urbano com Pacto de Alienação Fiduciária - Sentença de improcedência – Inconformismo da autora - Descabimento – Ausência de comprovação de que houve nulidade por vício de consentimento na celebração do distrato entabulados entre as partes a ensejar sua rescisão, ônus do qual a autora não se desincumbiu – Recurso desprovido. (TJSP, Apelação Cível n. 1020374-72.2022.8.26.0576, Rel. Des. José Aparício Coelho Prado Neto, 10ª Câmara de Direito Privado, DJ 30/07/2024)

BEM IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. PARTES QUE FIRMARAM TERMO DE DISTRATO PELO QUAL OUTORGARAM QUITAÇÃO MÚTUA, AMPLA E IRRESTRITA. AUSÊNCIA DE ALEGAÇÃO DE VÍCIO DE CONSENTIMENTO. DIREITOS DISPONÍVEIS. PARTES

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

MAIORES E CAPAZES. PREVALÊNCIA DA AUTONOMIA DA VONTADE. PRECEDENTES. JULGAMENTO DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO QUE PREVALECE. ELEVAÇÃO DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. 1. Uma vez que as partes firmaram um termo de distrato extrajudicial do compromisso de compra e venda, por meio do qual houve a ampla e irrestrita quitação por parte do autor, e não tendo sido alegado qualquer vício de consentimento ou defeito apto a anular o negócio jurídico, mostra-se descabido o pleito de restituição em moldes diversos do transacionado. Prevalece, no caso, a autonomia de manifestação da vontade e a teoria do "venire contra factum proprium", como corolário do princípio da boa-fé objetiva. 2. Diante desse resultado, à luz do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, impõe-se readequar o arbitramento respectivo para remunerar a atividade recursal acrescida. Nessa perspectiva, eleva-se ao montante a 12% sobre o valor atualizado da causa. (TJSP, Apelação Cível n. 1061328-63.2022.8.26.0576, Rel. Des. Antonio Rigolin, 31ª Câmara de Direito Privado, DJ 22/11/2024)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. 1. A existência do distrato não impede a revisão do contrato, mas não se constatou abusividade ou vício de consentimento no caso em questão. 2. O recibo assinado pelo apelante sem ressalvas impossibilita a revisão do valor restituído e não há ilicitude na conduta do apelado que justifique a indenização por danos morais. 3. Recurso improvido. (TJSP, Apelação Cível n. 1001328-12.2024.8.26.0032, Rel. Des. Ademir Modesto de Souza, 7ª Câmara de Direito Privado, DJ 05/12/2024)

Feitas tais considerações, na ausência de motivos que justifiquem a reforma da sentença recorrida, imperiosa a manutenção do entendimento adotado em Primeiro Grau.

Por derradeiro, em atenção ao disposto no artigo 85, §§ 1º e 11 do Novo Código de Processo Civil, segundo os quais o Tribunal, ao julgar o recurso, majorará os honorários fixados anteriormente, levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, determino o aumento dos honorários de sucumbência arbitrados em Primeiro Grau devidos pela



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

parte autora para 12% do valor da causa.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

HUGO CREPALDI
Relator