



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000320941

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022469-44.2022.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que é apelante IGOR PEDROSA SILVA, é apelada CONSTRUTORA TENDA S/A.

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, 31 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 1022469-44.2022.8.26.0554
Comarca: Santo André
Apelante: Igor Pedroso Silva
Apelada: Construtora Tenda S.A
Voto nº 38.798

***APELAÇÃO – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER
C.C INDENIZATÓRIA – Contrato de compra e
venda de imóvel – Distrato firmado pelas partes –
VALIDADE – Vício de consentimento não
demonstrado – ÔNUS DA PROVA – Requerente
que não se desincumbiu 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 **IGOR PEDROSA SILVA**, nos autos da ação de obrigação de fazer c.c indenizatória que move em face de **CONSTRUTORA TENDA S.A**, objetivando a reforma da sentença (fls. 453/456) proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Santo André, Dr. Silas Dias de Oliveira Filho, que julgou improcedente a demanda e condenou a parte autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Apela o autor (fls. 459/465) sustentando, em síntese, que o distrato celebrado com a parte ré deve ser anulado, a medida em que teria ocorrido vício de consentimento.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Afirma, neste sentido, que a má-fé da requerida restou evidenciada quando buscou revender o mesmo imóvel por preço maior ao que originalmente pactuado.

Apresentadas contrarrazões (fls. 459/465), o apelo foi recebido em seu duplo efeito.

É o relatório.

As partes celebraram contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel, o qual o autor se comprometeu a adquirir unidade autônoma pelo valor de R\$ 174.000,00. Para tanto, restou pactuado que teria o prazo de 60 dias para realizar contrato de financiamento junto à instituição financeira Caixa Econômica Federal, conforme previsto no contrato firmado entre eles.

Neste prisma, alega que tal prazo fora extrapolado por culpa da requerida por não ter disponibilizado a documentação necessária para a formalização do financiamento. E, ao solicitar novamente o documento à ré, esta lhe teria enviado instrumento de distrato, o qual restou assinado por suposto engano do autor.

Afirma, assim, que houve vício de consentimento quando da celebração do distrato, bem como que a recorrida teria tentado revender o imóvel por preço superior ao contratado (R\$ 228.000,00).

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 do autor, entendo que a r. sentença não comporta reforma.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Isso porque não há qualquer demonstração da ocorrência efetiva de eventual vício de consentimento acerca da celebração do distrato acostado às fls. 65/66, que inclusive está assinado pelo autor, ou de que houve dolo ou má-fé por parte da requerida.

Em sua peça recursal, o recorrente alega, reiteradamente, que o indigitado distrato foi assinado de forma equivocada após ter sido corrompido por uma série de vícios.

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

É imperioso destacar, ainda, que cabia ao comprador a obtenção do financiamento junto à instituição financeira para a aquisição do imóvel, não havendo responsabilidade da construtora para tanto (fl. 34).

Dessa forma, ao não demonstrar cabalmente a ocorrência de quaisquer vícios de consentimento, o apelante não se desincumbiu 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

Apelação Cível nº 1022469-44.2022.8.26.0554

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

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 Aparicio 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 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

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 parte autora para 12% do valor da causa.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

HUGO CREPALDI

Relator