



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000330478

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1019006-10.2023.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, é apelada AMANDA FRANCINE TAPETTI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

ANA MARIA BALDY
Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1019006-10.2023.8.26.0506

Apelante : Spe Wgsa 02 Empreendimentos Imobiliários S/A.

Advogado : Diego Martins Silva do Amaral (Fls: 278/286).

Apelada : Amanda Francine Tapetti.

Advogados : Rafael Veiga Vieira (Fls: 13) e outros.

Comarca: Ribeirão Preto

Voto nº 20640

rml

RESCISÃO CONTRATUAL. Compromisso de compra e venda. Caso em que foi realizado distrato. Ação julgada parcialmente procedente, sendo afastado o pedido de indenização por danos morais e a ré condenada a devolver à autora 80% dos valores pagos. Inconformismo da ré. Distrato realizado. Ocorrência de falta de interesse de agir da autora. Instrumento de distrato que foi firmado por livre e espontânea vontade das partes. Validade do negócio jurídico. Autonomia da manifestação de vontade das partes no contrato. Plena quitação entre as partes. Autora que não alegou a ocorrência de nenhum vício de vontade na realização do distrato. Sentença reformada.
RECURSO PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto pela ré contra a r. sentença que julgou parcialmente procedente ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas e indenização por danos morais, para declarar rescindido o contrato de compromisso particular de compra e venda objeto dos autos, bem como determinar a restituição à autora do correspondente a 80% do valor pago, em parcela única, devidamente atualizada de acordo com a tabela prática de atualização dos débitos judiciais do Tribunal de Justiça de São Paulo, desde a data da notificação extrajudicial (março/2023) e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a contar do trânsito em julgado da decisão, ficando autorizado o abatimento de eventuais débitos referente a impostos e condomínio ou taxa associativa até a data da intimação da ré da decisão de tutela antecipada de urgência, afastados os danos morais. Diante da parcial procedência, determinou que as partes repartissem, em igual proporção, as custas e despesas processuais, bem como arcassem com os honorários advocatícios da parte adversa, fixados em R\$ 1.500,00, ressalvada vedada a compensação e

eventual gratuidade processual.

Inconformada, **apela a ré**, sustentando que a sentença alterou o pactuado espontaneamente pelas partes sem demonstrar existência de vício de consentimento, inserindo de forma arbitrária nova condição, determinando a devolução do valor de 80% do valor das parcelas pagas em uma única parcela e devolução da comissão de corretagem, quando o contrato prevê a retenção de 50% dos valores pagos, retenção da comissão de corretagem e devolução parcelada.

Afirma que não há dúvidas de que a recorrida foi informada previamente do conteúdo da cláusula resolutória, tendo o direito de desistir da aquisição no tempo que lhe interessar, não sendo possível a extrapolação do teor do contrato firmado, impondo à contraparte inocente restituir de forma diferente da pactuada, o que coloca em risco a administração do empreendimento.

Apona que é legal a retenção dos valores pagos à título de comissão de corretagem, que possui previsão contratual e não se trata de cláusula abusiva, nos termos do art. 67-A, inciso I, da Lei nº 4.591/64. Assim, os instrumentos firmados são válidos, não apresentam vício que o inquine de nulidade ou anulabilidade e as cláusulas são claras, tendo a autora simplesmente manifestado o seu desejo de distratar por motivos pessoais.

Consequentemente, a autora também não faz jus à devolução do valor pago a título de sinal, que foi fixado em patamar mínimo e não abusivo.

Requer a improcedência da ação, reconhecendo a validade e autorizando a aplicação do disposto na Cláusula 8ª, §2º do Contrato de compra e venda, com direito de retenção de 50% das parcelas pagas, à título de cláusula penal e de retenção da comissão de corretagem (fls. 246/264).

Contrarrazões, fls. 269/275.

É o relatório.

O recurso merece provimento.

Na hipótese, a autora/apelada carece de interesse de agir, uma vez que a relação jurídica entre as partes já se extinguiu em virtude do distrato celebrado (fls. 49/62).

O distrato, nas palavras de Caio Mário da Silva Pereira, nada mais é do que *“a declaração de vontade das partes contratantes, no sentido oposto ao que havia gerado o vínculo. É o contrário consensus dos romanos, gerando o contrato liberatório¹”*.

Segundo preleciona Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery: *“A essência do distrato está em ser um contrato para dissolver outro, com a mesma solenidade do próprio contrato, operando seus efeitos a partir de sua realização e deixando intactos os direitos que desse estado de coisas resultem para terceiros²”*.

A mesma vontade que criou o contrato pode atuar em sentido inverso, para dissolver o vínculo e restituir a liberdade às partes, como expressão da autonomia privada. É a dissolução consensual do contrato. A definição de distrato se encontra inserta na própria definição de contrato, como acordo para constituir regular ou extinguir relações jurídicas patrimoniais.

Realizado, pois, o distrato amigável, o compromisso de compra e venda não mais subsiste. Não há, portanto, que falar-se em rescisão contratual daquele ou mesmo em declaração de nulidade desta ou daquela cláusula nele consignadas, nem mesmo em reconhecimento de culpa de uma das partes. É manifesto o equívoco.

Desse modo, o distrato celebrado entre as partes extinguiu o

¹ Caio Mário da Silva Pereira, *Instituições de Direito Civil*, 11ª. Edição forense, Rio de Janeiro, 2.003, vol. III, p. 151

²Código Civil Comentado, 10ª edição revista, ampliada e atualizada, Revista dos Tribunais, p. 683.

vínculo obrigacional estabelecido pelo compromisso de compra e venda. Logo, há que se prestigiar a autonomia da manifestação da vontade.

A propósito:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES DECORRENTES DA RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. CASO EM QUE REALIZADO DISTRATO, COM RETENÇÃO DE POUCO MAIS DE 70% DOS VALORES PAGOS. ADMISSIBILIDADE. AUTONOMIA DA MANIFESTAÇÃO DE VONTADE DAS PARTES NO CONTRATO. CELEBRAÇÃO DE DISTRATO. PLENA, GERAL E IRREVOGÁVEL QUITAÇÃO. PRETENSÃO DE COBRAR A DIFERENÇA QUE NÃO SE REVELA POSSÍVEL. DEMANDA IMPROCEDENTE. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1004996-17.2021.8.26.0704; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/05/2022; Data de Registro: 10/05/2022).

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - RESOLUÇÃO CONTRATUAL – Sentença que determinou a rescisão contratual, com a restituição integral dos valores pagos pela autora, e indenização por danos morais - Irresignação da ré - Acolhimento - Distrato livremente pactuado pelas partes, maiores e capazes, com indicação expressa e clara do montante a ser restituído dentre o total pago – Acordo entre as partes que deve prevalecer – Inexistência de vício de consentimento - Valor da retenção convencionado que não se afigura abusivo, já que inferior ao previsto na Lei no. nº 13.786/2018, já vigente quando o contrato foi celebrado - Dano moral não configurado - Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1007885-35.2020.8.26.0006; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/02/2022; Data de Registro: 23/02/2022).

No que tange ao próprio distrato, ressalta-se que em nenhum momento foi alegado algum vício de vontade ou apontado motivo plausível para caracterizá-lo como leonino, e que, conseqüentemente, fosse suficiente para ocasionar a sua nulidade.

Dessa forma, a r. sentença deve ser reformada para julgar improcedente a demanda, invertendo-se os ônus de sucumbência, devendo a parte autora, arcar com as custas, despesas processuais, bem como honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa (R\$ 8.005,40), o qual deverá ser atualizado a partir do ajuizamento da ação pelo INPC até 29/08/2024 e, a partir de 30/08/2024 pelo IPCA, e acrescido de juros de mora da Taxa Selic deduzido o IPCA a partir do trânsito em julgado (Lei 14.905/2024), consoante o §2º do artigo 85 do Código de Processo Civil, ressalvada a isenção da gratuidade.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero pré-questionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de pré-questionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO AO RECURSO** da ré para julgar improcedente a ação, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, invertendo-se os ônus de sucumbência, devendo a parte autora, arcar com as custas, despesas processuais, bem como honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa (R\$ 8.005,40), o qual deverá ser atualizado a partir do ajuizamento da ação pelo INPC até 29/08/2024 e, a partir de 30/08/2024 pelo IPCA, e acrescido de juros de mora da Taxa Selic deduzido o IPCA a partir do trânsito em julgado (Lei 14.905/2024), consoante o §2º do artigo 85 do Código de Processo Civil, ressalvada a isenção da gratuidade.

ANA MARIA BALDY
Relatora