



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000332606

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017806-43.2024.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que são apelantes ROBERTA CRISTINA DE LIMA ROCHA e ALBERTINO BANDEIRA ROCHA, é apelado VY4 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), GALDINO TOLEDO JÚNIOR E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

LUIS FERNANDO CIRILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

9ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1017806-43.2024.8.26.0405

Juízo de origem: Osasco – 7ª Vara Cível

Recorrente(s): ROBERTA CRISTINA DE LIMA ROCHA e
ALBERTINO BANDEIRA ROCHA

Recorrido(a)(s): VY4 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE
LTDA

MM. Juiz(a) prolator(a) da decisão recorrida: Dr(a). Liege Guedini de
Moraes

Voto nº 2.077

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. Insurgência dos autores contra sentença de improcedência. Distrato. Alegação de abusividade da cláusula 2 do instrumento. Pretensão de restituição imediata dos valores devidos. Transação formalizada em conformidade com o artigo 472 do CC. Aplicabilidade do artigo 849 do mesmo diploma legal, que confere à transação os efeitos de coisa julgada e a imutabilidade dos termos acertados – quitação ampla e plena. Inexistência de vícios alegados que possam anular o distrato, de modo a afastar a discussão acerca da ventilada abusividade. Sentença mantida. Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra sentença de fls. 458/460, que julgou improcedente o pedido formulado na inicial.

Pleiteia a parte recorrente seja declarada abusiva a cláusula 2 do distrato, condenando a apelada a restituir os valores constantes do instrumento de forma imediata, invertendo-se, ainda, o ônus de sucumbência.

Para tanto, sustentam, em síntese, que houve equívoco na sentença, pois não buscaram a nulidade do distrato, mas a declaração de abusividade da cláusula 2 do instrumento. Defendem que têm direito à restituição da quantia, fixada no distrato, de forma imediata. Alegam que condicionar o recebimento de valores ao término da obra, com emissão do Habite-se é inequivocamente abusivo, consoante artigo 51, IV, do CDC. Pugnam pelo provimento do apelo.

O recurso foi preparado (fls. 468/469) e respondido (fls. 475/479).

Sustenta a parte recorrida que a sentença não merece reparo.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Pese o inconformismo dos autores, mas as razões de apelo não prosperam.

Os autores firmaram compromisso de compra e venda com a ré para a aquisição da unidade nº 133, localizada no empreendimento “Vista Golf” (fls. 10/62), contrato que posteriormente foi desfeito por meio do distrato amigavelmente celebrado entre as partes (fls. 64/66).

Os direitos disponíveis podem ser renunciados, conforme verificado no presente caso.

Com efeito, ficou demonstrado que a formalização do distrato observou o disposto no artigo 472 do Código Civil, conforme atesta o instrumento correspondente (fls. 64/66).

Embora a liberdade de contratação seja mitigada pelo princípio da função social do contrato, nos termos do artigo 421 do Código Civil – garantindo o mínimo de segurança e certeza jurídica –, permanece o princípio de que o contrato regula a relação de direito material entre as partes.

Deve ser relevado, ainda, que de acordo com o artigo 849 do Código Civil, a transação tem os mesmos efeitos da coisa julgada e do ato jurídico perfeito, sendo passível de anulação apenas na ocorrência de vícios que afetem o negócio jurídico.

Não havendo comprovação de qualquer defeito que pudesse ensejar a nulidade do distrato, o efeito primordial da transação é a imutabilidade do que foi pactuado, vedando a rediscussão posterior desses termos.

Assim, a apelante não pode mais contestar os termos do contrato original, uma vez que extinto, tampouco o valor e abusividade de cláusula do distrato, em razão da quitação ampla e recíproca concedida entre as partes, especialmente considerando que, ao firmar o instrumento de transação, a antiga adquirente deixou de ser considerada consumidora e, por conseguinte, de usufruir da proteção prevista na legislação consumerista.

Nesse sentido a jurisprudência deste Tribunal de

Justiça:

“APELAÇÃO CÍVEL - Compra e venda de imóvel – Ação declaratória de nulidade c/c restituição de quantias pagas - Adquirentes pleiteiam a declaração de nulidade da cláusula contratual do distrato que previu devolução parcial dos valores pagos, além da condenação da vendedora a restituir a integralidade ou 90% do montante pago pelo imóvel adquirido, abatida a quantia já restituída - Sentença de parcial procedência, reconhecendo o direito da ré de reter 10% do montante pago, condenando-a a devolver a diferença ainda não restituída aos autores, com correção monetária pela tabela prática do TJSP desde o distrato e acréscimo de juros de mora de 1% ao mês desde a citação – RECURSO DA RÉ – Pretensão de prevalência do distrato extrajudicial já formalizado - Acolhimento – Distrato extrajudicial formalizado entre as partes, contendo cláusula de quitação ampla e plena - Validade – Instrumento celebrado por pessoas maiores e capazes, em pleno gozo de suas capacidades mentais, observada a forma do contrato original (art. 472, do Código Civil) - Prevalência da autonomia da manifestação de vontade – "Pacta sunt servanda" - Arrependimento posterior ao distrato firmado que não se confunde com vício de consentimento – Precedentes desta e. Corte de Justiça - Caso de improcedência dos pedidos iniciais, por ausência de ilegalidade no distrato já formalizado - RECURSO PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1006514-74.2017.8.26.0577; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/01/2021; Data de Registro: 27/01/2021)”

Como bem lançado pelo juízo *a quo*: *“Em suma, operou-se lícita a transação, aplicando-se aqui, sem maiores delongas, o disposto no art. 840 do Código Civil: "É lícito aos interessados prevenirem ou terminarem o litígio/mediante concessões mútuas".*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Destarte, impõe-se a manutenção da sentença por seus próprios e jurídicos fundamentos, acrescida dos argumentos ora tecidos.

ISTO POSTO, voto pelo IMPROVIMENTO do recurso, majorando-se para 15% do valor da causa os honorários advocatícios fixados em favor da parte ré.

LUIS FERNANDO CIRILLO
RELATOR