



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000350341

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1064300-21.2018.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SIDNEI HENGLER, é apelada FERNANDA CREMM DE TOLEDO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E ANDRADE NETO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

J.B. PAULA LIMA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1064300-21.2018.8.26.0002

Comarca: São Paulo (11ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro)

Apelante: Sidnei Hengler.

Apelado: Fernanda Cremm de Toledo.

Voto nº 31.648

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. RECURSO DESPROVIDO. Apelação interposta contra sentença que julgou procedente o pedido de condenação da ré ao pagamento de R\$ 17.876,56, com correção monetária e juros de mora. O autor alegou diferença de valores pagos e despesas cartorárias não restituídas, além de pedir majoração dos honorários advocatícios. O contrato e o distrato têm força de lei entre as partes, e eventuais descontos concedidos configuram mera liberalidade do recorrente. Transação que produz os efeitos do ato jurídico perfeito. Inteligência do artigo 849 do Código Civil. Inexistência de qualquer vício de consentimento. Distrato válido. Não há comprovação de que a quantia de R\$ 1.500,00 tenha sido destinada ao pagamento de despesas cartorárias ou tenha relação com o contrato rescindido.
Recurso desprovido.

Trata-se de apelação contra a sentença de fls. 259/261, de relatório adotado, que julgou procedente o pedido “*para*

condenar a parte ré ao pagamento em favor do autor da quantia de R\$ 17.876,56, com correção monetária a contar do ajuizamento e juros de mora incidentes a contar da citação.”

Diante da sucumbência, condenou a ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor da condenação.

Inconformado, o autor apelou, alegando, em síntese, que o valor constante do instrumento do distrato – R\$ 50.000,00 não corresponde ao valor efetivamente pago pela recorrente, que foi de R\$ 53.300,00. Além disso, desembolsou a quantia de R\$ 1.500,00 supostamente para o pagamento de despesas cartorárias.

Postulou, assim, o provimento do recurso *“determinar a correção do valor constante no Distrato e a condenação da Recorrida ao pagamento da diferença do valor efetivamente pago pelo Recorrente quando da celebração do contrato de venda e compra, no valor de R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais), devidamente atualizado até a data do efetivo pagamento; a condenação da Recorrida à devolução do valor de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), devidamente atualizado até a data do efetivo pagamento, referente às despesas com o Cartório de Registro de Imóveis para registro e averbação na matrícula do imóvel, pago diretamente à Recorrida e não utilizado para tal fim; e a majoração dos honorários advocatícios sucumbenciais, por ser verba de caráter alimentar.”*

Recurso sem resposta.

É o relatório.

As partes celebraram, em 18/09/2015, compromisso de compra e venda referente ao imóvel descrito no instrumento de fls. 17/23, pelo valor de R\$ 55.000,00. Em 23/07/2017, firmaram o distrato do referido contrato, comprometendo-se a vendedora a devolver a quantia de R\$ 50.000,00 (fls. 24/25).

O autor, adquirente, alegou que a ré, vendedora, não restituíra a quantia de R\$ 17.876,56 referente ao distrato (fl. 05) e que havia uma diferença de R\$ 3.300,00 entre o valor que efetivamente pagou e o que constou no instrumento do distrato. Além disso, afirmou ter pagado à vendedora a quantia de R\$ 1.500,00, supostamente destinada ao pagamento de despesas cartorárias.

A ré foi citada por edital e, após nomeação de curador especial, apresentou contestação por negativa geral. O juízo de origem julgou procedente o pedido, condenando a parte ré ao pagamento da quantia de R\$ 17.876,56, com correção monetária a partir do ajuizamento e juros de mora a contar da citação.

O autor recorreu, questionando a diferença de valores (R\$ 3.300,00) e a quantia de R\$ 1.500,00, alegando que esta foi paga para despesas cartorárias.

Entretanto, não assiste razão ao apelante. O contrato e o distrato têm força de lei entre as partes, e eventuais descontos concedidos configuram mera liberalidade do recorrente.

É certo que a formalização do distrato obedeceu ao

prescrito no artigo 472 do Código Civil, conforme o respectivo instrumento.

Muito embora a liberdade de contratar seja relativizada pelo princípio da função social do contrato, nos moldes do artigo 421 do Código Civil, pelo mínimo de certeza e segurança jurídica que devem animar o ato jurídico, continua em vigor o princípio pelo qual o contrato rege a relação de direito material entre as partes.

Consoante o artigo 849 do Código Civil, a transação produz os mesmos efeitos da coisa julgada e do ato jurídico perfeito, somente anulável por algum dos vícios do negócio jurídico.

O apelante não alegou qualquer defeito do negócio jurídico a ensejar a nulidade do distrato, limitando-se a afirmar que pagou valor maior do que o recebido.

Contudo, o principal efeito da transação se traduz na imutabilidade do quanto disposto pelos distratantes e na impossibilidade de se discutir novamente tais disposições.

Se assim é, ao apelante não é mais dado questionar os termos do contrato original, por extinto, muito menos a soma percebida em reembolso.

Por fim, não há qualquer comprovação da destinação da quantia de R\$ 1.500,00, tampouco da relação com o contrato rescindido.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Deixo de majorar a verba honorária, como determina o artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, pois arbitrada



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

em favor do patrono do autor, aqui vencido.

J. B. PAULA LIMA

— RELATOR —