



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000373512

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008802-02.2024.8.26.0269, da Comarca de Itapetininga, em que são apelantes WILLIAN IRINEU DOMINGUES COELHO (JUSTIÇA GRATUITA) e VANESSA HELENA XAVIER GONÇALVES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado PARQUE ITAPÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

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 sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo nº 1008802-02.2024

Comarca: Itapetininga - 1ª Vara Cível

Apelantes: Willian Irineu Domingues Coelho e outro

Apelado: Parque Itapê Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda

Voto nº 23.533

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Resolução contratual – 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 - Vedação do “venire contra factum proprium” - Sentença mantida – Recurso desprovido.

Trata-se de apelação contra a r. sentença de fls. 143/145, cujo relatório se adota, que julgou “EXTINTO o processo, sem resolução do mérito, em razão da falta de interesse de agir da parte autora, com fundamento no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil”, e revogo a tutela de urgência deferida. “Em razão da sucumbência da autora, arcará com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios da parte contrária, ora fixados em 10% sobre o valor da causa atualizado, com base no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, respeitada a gratuidade deferida.”

Os autores ajuizaram a demanda alegando que, em 18 de novembro de 2019, firmaram “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Terreno elaborado pela Requerida em que se comprometeu a adquirir um lote urbano, denominado de Lote nº.15, da quadra nº. “G”, do Loteamento Parque Itapê”, e que o valor ajustado foi de “R\$52.516,79 (cinquenta e dois mil, quinhentos e dezesseis reais e setenta e nove centavos)”. Informam que, na mesma data, firmaram também “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Terreno elaborado

pela Requerida em que se comprometeu a adquirir um lote urbano, denominado de Lote nº.10, da quadra nº. “G”, do Loteamento Parque Itapê”, pelo valor de “R\$52.516,23 (cinquenta e dois mil, quinhentos e dezesseis reais e vinte e três centavos).” Alegam que, em razão de dificuldades financeiras, não poderiam mais dar continuidade ao negócio, razão pela qual firmaram, com a requerida o “Distrato de Instrumento Particular de Promessa de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças”, na data de 27 de fevereiro de 2023. “Ocorre que referido distrato não foi realizado nos termos do entendimento do Tribunal de Justiça, uma vez que contrariou as Súmulas de nº 1, 2 e 3 do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e a Súmula 543 do C. STJ, além disso a Requerida não cumpriu integralmente o referido distrato. No momento em que os Autores realizaram o aludido distrato, os mesmos já haviam pago R\$28.930,44 (vinte e oito mil novecentos e trinta reais e quarenta e quatro centavos), referente ao Lote 15 da Quadra G e R\$28.931,39 (vinte e oito mil novecentos e trinta e um reais e trinta e nove centavos), referente ao Lote 10 da Quadra G, totalizando R\$57.865,83 (cento e sete mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e oitenta e três centavos).” Afirmam que “os valores propostos pela Requerida para a devolução contrariaram a legislação e as Súmulas do TJ, sendo que até o presente momento devolveram a quantia de R\$24.865,68 (vinte e quatro mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e sessenta e oito centavos).” Diante disso, requereram seja “rescindindo o presente instrumento particular de compromisso de venda e compra de terreno, com a condenação da Requerida ao ressarcimento de 80% (oitenta) por cento dos valores pagos, qual seja, R\$21.426,98 (vinte e um mil, quatrocentos e vinte e seis reais e noventa e oito centavos), em parcela única, deduzindo-se 20% (vinte) por cento do valor pago em favor da Requerida, devidamente corrigido e atualizado desde o desembolso, nos termos da Lei.”

Irresignados, apelaram os autores (fls. 148/155), reiterando os argumentos da inicial, e alegando que “restou demonstrado que o interesse dos Apelantes é rescindir o distrato ora realizado, já que o mesmo não foi realizado nos termos do entendimento do Tribunal de Justiça, contrariando as Súmulas de nº 1, 2 e 3 do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e a Súmula 543 do C. STJ, além disso a Apelada não cumpriu integralmente o referido distrato. Nota-se que os Apelantes representam a parte hipossuficiente da relação jurídica ora avençada e, não tendo a

Apelada cumprido com o combinado e realizado o contrato de forma contrária a Lei, nota-se que o interesse processual de agir está no fato da necessidade dos Apelantes em rescindirem o presente contrato para alcançar a tutela pretendida, qual seja, reaver os valores ora contratados de foram equivocados e receber o que lhes é devido.” Pleiteiam a reforma da sentença, para que a ré seja condenada ao “ressarcimento de 80% (noventa) por cento dos valores pagos, devidamente atualizados em parcela única, deduzindo-se 20% (vinte) por cento do valor pago em favor da Apelada.”

O recurso foi processado, com apresentação de contrarrazões (fls. 162/167).

É o relatório.

O recurso não merece ser acolhido.

As partes se compuseram extrajudicialmente, em data de 27 de fevereiro de 2023, celebrando os distratos juntados às fls. 17/22.

Não se vislumbra ter havido qualquer vício de consentimento, quando da assinatura do distrato, não tendo os autores sequer aventado tal hipótese, na inicial, evidenciando-se, portanto, que o distrato foi fruto de negociação, tendo sido elaborado por ambos os contratantes, com concordância expressa em relação às cláusulas e condições da rescisão contratual e devolução de valores, que foram redigidos de forma clara, havendo destaque dos valores a serem efetivamente devolvidos.

Não se pode, assim, dizer que os distratos foram impostos por um contratante ao outro, como ocorre nos contratos de adesão. As cláusulas foram discutidas, como nos contratos paritários, não se podendo simplesmente ignorar a manifestação negocial das partes no contrato.

Além disso, o contrato fora firmado já na vigência da Lei do Distrato e seria possível a retenção de até 50%, de acordo com o art. 67-A, I e § 5º da Lei 13.786/2018. (REsp 2.055.691-SP).

Consigna-se, ainda, que, pelo que se depreende da leitura dos Distratos firmados, os autores renunciaram a todo e qualquer outro direito ou pleito tendo por objeto a contratação, em juízo ou fora dele, por livre e espontânea vontade.

Se os autores não leram o que estavam assinando, tal omissão apenas a eles pode ser imputada. Arrependimento posterior não é causa de nulidade do que foi validamente pactuado.

Assim, não havia fundamento para se reconhecer qualquer abusividade no negócio.

Conforme dispõe o art. 422 do Código Civil, “os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”. O preceito se estende à fase pós-contratual, vedada a adoção de comportamentos contraditórios pelas partes, e o “venire contra factum proprium”.

Nesse sentido, tem disso decidido por esta E. 32ª Câmara:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Unidade imobiliária - Ação de rescisão, com pleito de restituição dos valores pagos, proposta em função de atraso no início da obra, desacolhida em sentença — Distrato firmado entre as partes com devolução parcial das parcelas pagas, por composição entre partes capazes — Contrato desfeito por distrato, pelo qual as partes se deram total e recíproca quitação - Outorga de quitação geral, plena e irrevogável o que afasta os pleitos indenizatórios — Sentença mantida - Recurso improvido.” (Apelação 1006711-35.2024.8.26.0625; Relator(a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Comarca: Taubaté; Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 30/09/2024; Data de publicação: 30/09/2024)

No mesmo sentido:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. HIPÓTESE EM QUE AS PARTES JÁ HAVIAM CELEBRADO DISTRATO, RELATIVAMENTE AO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA EM APREÇO. DISTRATO QUE EM QUE SE PACTUOU A OUTORGA DE AMPLA E PLENA QUITAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES RECÍPROCAS CONCERNENTES AO CONTRATO. AUTONOMIA DA MANIFESTAÇÃO DE VONTADE DAS PARTES QUE DEVE SER OBSERVADA. INADMISSIBILIDADE DE, APÓS A CELEBRAÇÃO DO DISTRATO, EM QUE OUTORGADA QUITAÇÃO ENTRE AS PARTES, DEFERIR-SE À AUTORA A RESTITUIÇÃO DE 80% DAS

QUANTIAS PAGAS. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO.”
(Apelação 1045581-46.2022.8.26.0100; Relator(a): Vito Guglielmi; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 28/09/2023; Data de publicação: 28/09/2023)

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Rescisão contratual cumulada com restituição de parcelas pagas, danos materiais e morais. Realização de distrato pelas partes. Distrato válido. Não cabimento de rediscussão da avença principal, resolvida voluntariamente pelas partes. Vícios de consentimento sequer alegados na inicial. Mero arrependimento incapaz de dar amparo à pretensão. Art. 840 e 472 do Código Civil. Ação julgada improcedente. Sentença reformada. Recurso da requerida provido, prejudicado o do autor” (Apelação Cível 1002082-46.2021.8.26.0100; Des. Rel. Fernanda Gomes Camacho; 5ª Câmara de Direito Privado; j. 30.3.2022)

Ante o desprovimento do recurso, majoram-se os honorários advocatícios fixados na sentença, para 12% do valor da causa, observada a justiça gratuita.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

RELATOR