



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000415072

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004436-31.2023.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante FLAVIANO FIM, é apelado TERRAS DA ESTÂNCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1004436-31.2023.8.26.0114

APELANTES: Flaviano Fim e outra

APELADA: Terras da Estância Empreendimentos Imobiliários Ltda.

COMARCA: Campinas – 10ª Vara Cível

COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. Ação de obrigação de fazer. Sentença de improcedência. Insurgência dos autores. Compromissária vendedora que não efetuou a devolução dos valores pagos quando da rescisão do compromisso de compra e venda. Cláusulas do distrato que podem ser revistas. Termos da escritura que instituiu o investimento protegido que sequer constava dos termos do compromisso de compra e venda e do distrato. Cláusula nº 5 da escritura que condiciona o comprador para que não acione o Poder Judiciário sobre qualquer questionamento referente ao distrato. Infringência ao princípio da inafastabilidade da jurisdição, previsto no art. 5º, XXXV, da CF, sendo inviável obstar o acesso da parte à tutela do Estado. Cláusula que determina a utilização do valor pago aplicando-o como entrada na aquisição de outro imóvel que veda a rescisão do contrato e impede a opção de reembolso da quantia já paga. Infringência ao art. 51, II do CDC. Adendo ao distrato nulo. Ação procedente para condenar a ré à restituição do valor por ela própria indicado. Sentença modificada. Recurso provido.

Voto n. 31.926

Cuida-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 82/85, proferida pelo MM Juiz Leonardo Manso Vicentin, que julgou improcedente a ação, condenando os autores ao pagamento das

custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa atualizado.

Apelam os autores (fls. 96/106), alegando, em síntese, que celebraram contrato de compromisso de compra e venda do imóvel em novembro/2017 e, após dois anos decidiram rescindir o contrato.

Apontam que após um ano formalizaram o distrato, que é um documento simples e com características de adesão.

Dizem que no documento não havia qualquer menção ao valor a ser devolvido, inexistindo qualquer explicação sobre investimento protegido com retenção do crédito, sendo levado a erro.

Sustentam que a retenção do crédito em caso de desistência sequer constava no compromisso de compra e venda.

Defendem que a cláusula que veda e restituição é nula de pleno direito nos termos do art. 51, II do CDC.

Contrarrazões às fls. 113/117.

É o relatório.

Trata-se de ação de obrigação de fazer relativa a compra e venda de imóvel.

Os autores celebraram com a ré, em novembro/2017, “proposta de compra” do lote nº 07, da Quadra nº 34, do Residencial Terras da Estância, no Município de Paulínia-SP (fls. 13/22), pelo preço total de R\$301.012.

Em dezembro/2020 celebraram o distrato do compromisso, porém a compromissária-vendedora não efetuou a restituição dos valores, dando ensejo ao ajuizamento da presente ação.

Concessa venia do entendimento do Magistrado na origem, o recurso comporta provimento, adianta-se.

Com efeito, o distrato, modalidade de contrato que extingui o compromisso de compra e venda, também pode ser revisto, inclusive no tocante à eventual abusividade das cláusulas nele impostas.

Como se pode aferir, **não há tanto no compromisso de compra e venda, como nos termos do distrato** previsão contratual convencionando que em caso de rescisão do contrato os valores pagos somente poderiam ser utilizados em investimento protegido.

Ou seja, os termos da referida escritura de retificação e ratificação (fls. 58/71) não foram sequer informados para os compromissários-compradores

Ademais, a cláusula nº 5 da referida escritura condiciona o comprador para que não acione o Poder Judiciário sobre qualquer questionamento referente ao distrato (fls. 59), em evidente infringência ao princípio da inafastabilidade da jurisdição, previsto no art. 5º, XXXV, da CF, sendo inviável obstar o acesso da parte à tutela do Estado.

Outrossim, a cláusula que determina a utilização do valor pago aplicando-o como entrada na aquisição de outro imóvel na prática veda a rescisão do contrato e impede a opção de reembolso da quantia já paga, em infringência ao disposto no art. 51, II do Código de Defesa do Consumidor.

Portanto, nulo o adendo ao distrato constante às fls. 25 destes autos, devendo a ré restituir aos autores a quantia de R\$76.905,25, que foi por ela própria apurada.

Nesse sentido, veja o seguinte julgado deste E. Tribunal:

“Cerceamento de defesa – Inocorrência – Desnecessidade de outras provas, além dos documentos já juntados (CPC, art. 370, parágrafo único). Compromisso de compra e venda – Rescisão contratual - Imóvel negociado com terceiro pelas comprometentes vendedoras no curso da demanda – Violação ao dever anexo ou acessório decorrente da boa-fé objetiva (cc, art. 422) – Escritura pública coligada ao compromisso de compra e venda

obstando a realização do distrato e autorizando o redirecionamento das prestações pagas para outro lote de terreno, além de impedir o questionamento judicial do distrato – Violação ao princípio da inafastabilidade da jurisdição (CF, art. 5º, inciso XXXV) – Consumidor colocado em situação de desvantagem exagerada (CDC, art, 51, inciso iv) – Inobservância ao dever de informação do CDC (art. 31) – Inadimplemento absoluto das vendedoras – Restituição integral dos pagamentos – Indenização de danos morais fixada em R\$10.000,00 com correção monetária da sentença e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação – Indenização devida – Situação que extrapolou a mera discussão de cláusulas contratuais – "quantum" indenizatório arbitrado com razoabilidade e proporcionalidade - Sentença mantida – Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1002230-15.2021.8.26.0114; Relator (a): Theodureto Camargo; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/01/2025; Data de Registro: 28/01/2025)

Assim, a r. sentença recorrida deve ser modificada para **julgar procedente a ação para condenar a ré a restituir aos autores a quantia de R\$76.905,25**, corrigida monetariamente e acrescida de juros de mora legais desde 10.12.2020 (data da obrigação líquida – fls. 25). Condeno a ré ao pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 11% (onze por cento) sobre o valor da condenação, já considerado o trabalho adicional em sede recursal.

Ante o exposto, pelo meu voto, DOU



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROVIMENTO ao recurso, para os fins acima.

Maria de Lourdes Lopez Gil

Relatora