



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417275

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1035369-06.2021.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é apelante BRUNA MOLINA CAVALLAR, são apelados BUTANTÃ BBJ EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO nº 1035369-06.2021.8.26.0001

**COMARCA DE SÃO PAULO — FORO REGIONAL DE SANTANA — 3ª
VARA CÍVEL**

APELANTE: BRUNA MOLINA CAVALLAR

**APELADAS: BUTANTÃ BBJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE
LTD e KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A**

JUIZ PROLATOR: JORGE ALBERTO QUADROS DE CARVALHO SILVA

VOTO Nº 11260

**COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA — BEM
IMÓVEL — DISTRATO — Desistência da compra pela
compradora — Instrumento de distrato firmado entre as
partes estabelecendo retenção no percentual de 50% do
valor pago — Sentença de parcial procedência,
determinada a restituição de 50% dos valores
desembolsados pela autora como parte do pagamento do
preço do imóvel, alterada em sede de embargos
declaratórios para sentença de improcedência, pelo fato
de a restituição já ter ocorrido — Inconformismo da
autora — Pretensão de rescisão do contrato com a
restituição da totalidade dos valores pagos e indenização
por danos morais — Não acolhimento — Contrato de
compra e venda ocorrido após a Lei 13.786/2018 (Lei do
Distrato) — Rescisão já ocorrida com a assinatura do
termo de distrato com retenção do valor de R\$3.066,60,
correspondente 50% do valor desembolsado pela autora
— Validade, por se tratar negócio jurídico perfeito —
Ausência de comprovação de vício de consentimento —
Inteligência do art. 67-A, §13 da Lei 13.786/2018 (Lei do
Distrato) — Precedentes desta E. Corte — Sentença
mantida — Recurso desprovido.**

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores e indenização por danos morais ajuizada por Bruna Molina Cavallar em face de Butantã BBJ Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e Kallas Incorporações e Construções S.A., julgada improcedente pela r. sentença de fls. 412/415, integrada pelos embargos declaratórios de fls.

432, condenando a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Inconformada, apela a autora (fls. 435/443), aduzindo que conforme legislação, entendimento dos Tribunais em casos análogos, Código de Defesa do Consumidor e Súmulas do E.TJ/SP, **“demonstra-se que A SENTENÇA QUE RECONHECEU A RESTITUIÇÃO DE 50% (CINQUENTA POR CENTO) DOS VALORES PAGOS ESTÁ EM DESCONFORMIDADE COM A LEGISLAÇÃO, REGULAMENTOS E A JURISPRUDÊNCIA DESTA TRIBUNAL, devendo, portanto, ser reformada para declarar a restituição da integralidade dos valores pagos.”** (fls. 441), postulando a reforma da r. sentença para condenar as apeladas à restituição dos valores pagos, corrigidos monetariamente desde o desembolso e ao pagamento de indenização por danos morais, ao argumento de que **“As Apeladas violam o direito da Apelante em diversos níveis. A situação, evidentemente, ultrapassou os limites de um mero dissabor, mas configuram verdadeira humilhação e falta de respeito com o consumidor, que sofreu desgaste emocional evidente.”** (fls. 441).

Recurso tempestivo, preparado (fls. 444/445 e 484/485), regularmente processado, com contrarrazões (fls. 455/468), com manifestação de não oposição ao julgamento virtual (fls. 475).

É o Relatório.

Em que pesem os argumentos trazidos nas razões recursais, pelo meu voto, nego provimento ao apelo.

Cuida-se de ação de rescisão contratual c.c. indenização por danos morais e restituição de valores pagos pela autora para aquisição de unidade em empreendimento comercializado pelas requeridas.

A ação foi julgada improcedente em sentença integrada pelos embargos declaratórios acolhidos no seguinte sentido:

“acolho os embargos de declaração, tendo em vista o fato de a ré, ora embargante já ter pago para a embargada o valor estabelecido no distrato. Sendo assim, retifico a sentença para julgar a ação IMPROCEDENTE, condenando a embargada ao pagamento das custas e despesas processuais, e honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor atualizado da causa.”.

Pois bem.

Tem-se que as partes firmaram o "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Futura Unidade Autônoma e outras Avenças", conforme documento de fls. 94/129, para aquisição do imóvel descrito a fls. 94/96, tendo havido posterior desistência do negócio pela autora, compromissária compradora, com a assinatura do "Termo de Distrato de Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda (e Quadro Resumo que o Integra) Datado de 27/06/2021" conforme documento de fls. 251/253, devidamente assinado pelas partes (fls. 254/255).

Não se olvida que a relação jurídica versada nos autos é de consumo e o exame das cláusulas pode ser realizado com amparo na legislação específica.

Outrossim, cumpre consignar, ser aplicável à espécie a Lei nº 13.786/2018, a denominada "Lei do Distrato", tendo em vista que o contrato ora em discussão foi celebrado em 27/06/2021, portanto, depois da vigência da referida norma, em 28 de dezembro de 2018.

Nesse sentido, confirmam-se os precedentes deste E. Tribunal de Justiça:

“APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. (...). Irretroatividade da Lei 13.786/2018, cuja aplicação se restringe aos contratos celebrados após a sua vigência. Sentença mantida. SUCUMBÊNCIA. Fixação de honorários recursais. RECURSO NÃO PROVIDO, na parte conhecida.” (Apelação Cível 1009533-49.2018.8.26.0320, 2ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Rosangela Telles, j. 22/07/2019).

Contudo, na hipótese dos autos e do exame do instrumento pactuado, não se vislumbra qualquer vício de consentimento que tenha maculado o negócio jurídico celebrado entre as partes, de modo

que deve prevalecer o distrato. Isso porque foi livremente estabelecido entre partes e ainda que a autora, na presente ação, tenha se insurgido com relação ao percentual de retenção, naquele momento, o distrato foi assinado pela apelante sem qualquer ressalva, inclusive já tendo recebido o valor lá pactuado a título de ressarcimento.

Estabelece o art. 849 do Código Civil que **“A transação só se anula por dolo, coação, ou erro essencial quanto à pessoa ou coisa controversa”**. Por conseguinte, descabida a pretensão dos autores que, em razão do arrependimento quanto ao negócio jurídico firmado, buscam impor à parte contrária a revisão daquilo que fora pactuado.

Ademais o §13 do art. 67-A da Lei nº 13.786/2018, dispõe: **“Poderão as partes, em comum acordo, por meio de instrumento específico de distrato, definir condições diferenciadas das previstas nesta Lei.”**

Assim, se a apelante considerava que o valor a ser devolvido era insuficiente (inclusive quanto a aplicação de correção monetária), em razão de retenção excessivamente onerosa, deveria ter recusado a formalização da transação, e ajuizado ação visando a rescisão do contrato de compra e venda do imóvel e não após a formalização do distrato.

Neste sentido, já decidiu esta E. Corte:

“Compromisso de compra e venda. Distrato. Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual c.c. restituição de valores. Sentença de improcedência. Irresignação do autor. Interesse de agir preservado. Negócio distratado administrativamente de forma lícita, nos termos dos arts. 104 e 472 do Código Civil. Autor que não logrou êxito em comprovar que o distrato lhe é menos vantajoso do que a rescisão judicial do compromisso de compra e venda. Prevalência do distrato. Pacta sunt servanda. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1041588-56.2021.8.26.0576; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/02/2023; Data de Registro: 22/02/2023)

“Compromisso de compra e venda – Ação Declaratória

de Nulidade de Cláusula Abusiva c/c Restituição de Valores, julgada improcedente. Apelo do autor - Distrato firmado antes do ajuizamento desta ação. Cerceamento de Defesa – Inocorrência – Mérito – As partes por iniciativa do autor/apelante deliberaram rescindir o instrumento de compra e venda anteriormente, entre eles celebrado. Destarte, foi firmado distrato, aceito entre os interessados. Portanto, forçoso convir que independentemente do fato da relação havida entre as partes ser de consumo, o autor aceitou na íntegra os termos do distrato. Bem por isso, inadmissível a discussão armada neste feito, em virtude, a bem da verdade, de arrependimento. Caberia ao autor, em caso de dúvida acerca dos termos do distrato apresentado pela ré e por ele aceito, reitere-se, ter se valido do Poder Judiciário, para discussão da rescisão contratual. Todavia, como tal não aconteceu, inadmissível a pretensão deduzida na inicial. De fato, pelo teor do distrato, a conclusão que se impõe é a de que as partes transacionaram e, segundo dispositivo contido no art. 849, do CC, a transação produz os mesmos efeitos da coisa julgada e do ato jurídico perfeito, só se cogitando de eventual anulação, em virtude da configuração de vícios do negócio jurídico, o que não há que se cogitar na espécie, máxime tendo em conta que o tema sequer foi ventilado nos autos. O apelante deu quitação à requerida. E, pelo que se tem nos autos, o autor, micro-empresário, tinha perfeitas condições de entender o teor do instrumento do distrato. Como se não bastasse, do instrumento constou o valor que seria devolvido, razão pela qual não há que se cogitar de abusividade na espécie. Ciente do valor que seria devolvido, o autor poderia ter ajuizado ação para discussão das cláusulas do compromisso de compra e venda. Porém, tendo anuído ao distrato, inadmissível tendo em conta o princípio da boa-fé objetiva, que deve nortear as relações contratuais, a pretensão concernente a discussão de cláusulas do compromisso de compra e venda (primeiro contrato), lembrando que a anuência e quitação, implica em renúncia de todas as ações ou exceções, ex vi do que dispõem os arts. 174 e 175, do Código Civil. Em suma, há que se respeitar o que foi avençado, razão pela qual, a improcedência da ação é medida que se impõe. Recurso improvido.” (TJSP; Apelação Cível 1005240-46.2019.8.26.0564; Relator (a): Neto Barbosa Ferreira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento:

24/08/2022; Data de Registro: 24/08/2022).

“AÇÃO DE RESILIÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELAÇÃO DESPROVIDA. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. IMÓVEL. DISTRATO. VALIDADE. Contrato de compromisso de venda e compra de imóvel celebrado, em 19/03/2015 para aquisição de unidade autônoma. Menos de 3 (três) meses depois foi firmado distrato pelas partes. Alegação dos autores de que a ré teria omitido informação a respeito de "custos escriturais". Alegação não comprovada. Distrato que observou a forma do contrato e foi assinado por pessoas maiores e capazes, sem vício de consentimento ou ofensa às disposições do Código de Defesa do Consumidor. Previsão expressa da retenção dos valores pagos a título de arras. Distrato válido, nada mais tendo os autores a receber. Prevalência dos princípios da autonomia da vontade e do pacta sunt servanda. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça, inclusive deste C. Turma Julgadora. Ação improcedente. **SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.**” (TJSP; Apelação Cível 1014824-29.2019.8.26.0309; Relator (a): Alexandre David Malfatti; Órgão Julgador: 17ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/06/2022; Data de Registro: 28/06/2022)

“APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. Revisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel após inadimplemento da Autora. Impossibilidade na hipótese concreta dos autos. As partes firmaram instrumento formal de distrato, no qual a consumidora aceitou expressamente retenção de 50% dos valores pagos pela Ré. Distrato que não foi objeto da causa de pedir inicial, não abarcado na presente demanda, sendo ato jurídico perfeito, portanto. Contrariedade à boa-fé contratual pela Autora ("venire contra factum proprium"). **RECURSO DA AUTORA NÃO PROVIDO.**” (TJSP; Apelação Cível 1023174-46.2021.8.26.0564; Relator (a): Berenice Marcondes Cesar; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/06/2022; Data de Registro: 28/06/2022).

Como bem pontuado pelo d. Magistrado *a quo*:

“Dos autos se depreende que o negócio jurídico celebrado entre as partes em 27.06.2021 (fls. 94/126 e fls. 201/203) foi objeto de distrato em 12.07.2021, pelo qual a incorporadora se comprometeu a restituir R\$ 3.066,60 (fls. 251/253) dos R\$ 6.133,20 pagos pela autora.

Isso representa 50% do valor investido.

Ora, tendo as partes celebrado novo negócio jurídico, desconstituindo os efeitos do primeiro, não há como possa ser analisado inadimplemento, inexecução ou cumprimento imperfeito das obrigações anteriormente programadas.

O distrato implicou negociação para que as partes pusessem fim à relação contratual e, para isso, terminaram concordando com que as rés devolvessem 50% do valor pago.” (fls. 414).

Inexistindo, desse modo, qualquer ilícito por parte das requeridas, incabível indenização a título de danos morais.

Assim, a hipótese é de manutenção da r. sentença tal como lançada, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Considerando-se o disposto no artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, a verba honorária fica majorada para 12% do valor atualizado da causa.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer), bem como interposição de embargos de declaração com a finalidade exclusiva de prequestionamento.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS
Relator