



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2018.0000667632

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1054312-34.2017.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são apelantes AURORA ALVES TEIXEIRA e MAURICIO TEIXEIRA ZAPPIA, são apelados SEBASTIÃO PEREIRA DE OLIVEIRA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA) e IRENE ALVES DE OLIVEIRA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 RUI CASCALDI (Presidente sem voto), CHRISTINE SANTINI E AUGUSTO REZENDE.

São Paulo, 30 de agosto de 2018.

Francisco Loureiro
Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1054312-34.2017.8.26.0576

Comarca: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

Juiz: LAVÍNIO DONIZETTI PASCHOALÃO

Apelantes: AURORA ALVES TEIXEIRA e OUTRO

Apelados: SEBASTIÃO PEREIRA DE OLIVEIRA e OUTRO

VOTO Nº 33.591

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Ação de cobrança de multa contratual – Alegação de rescisão unilateral imputável aos réus – Inocorrência – Autores que reconhecem a realização de distrato, que se funda na vontade, e não no inadimplemento, e pressupõe consenso entre as partes, levando à extinção do contrato– Inaplicabilidade da cláusula penal – Permuta que chegou a se concretizar, mas foi desfeita por desinteresse dos réus adquirentes, com a concordância dos autores alienantes — Ausência de inadimplemento ou de resolução, mas sim de rescisão, sem previsão negocial da cobrança de multa – Sentença de improcedência integralmente mantida – Recurso improvido.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 64/66 dos autos, que julgou improcedente a ação de cobrança ajuizada por AURORA ALVES TEIXEIRA e OUTRO em face de SEBASTIÃO PEREIRA DE OLIVEIRA e OUTRA.

Fê-lo a r. sentença basicamente sob o argumento de que os autores concordaram com o desfazimento do contrato, sem previsão da incidência de qualquer penalidade. Via de consequência, não houve descumprimento da obrigação assumida por parte dos réus, a justificar resolução do contrato e imposição da multa contratual.

Recorrem os autores, afirmando, basicamente, que o

compromisso de compra e venda celebrado entre as partes prevê multa de 10% sobre o valor do contrato, devida por aquele que rescindir o negócio. Alegam que os réus são responsáveis pela rescisão indireta e unilateral do contrato, e, portanto, devedores da multa contratual. Sustentam que, em razão da insistência dos réus no desfazimento do negócio, não lhes restou outra alternativa senão acatar ao pedido dos requeridos. Insistem que o caso é de inadimplemento, de modo que incide a cláusula penal, embora não ajustada pelas partes no momento do distrato.

Em razão do exposto e pelo que mais argumentam às fls. 69/74, pedem o provimento de seu recurso.

O recurso foi contrariado às fls. 78/87.

É o relatório.

1. O recurso não comporta provimento, e a bem lançada sentença merece ser mantida por seus próprios fundamentos.

As partes celebraram inicialmente, em 23 de outubro de 2014, contrato de compromisso de compra e venda de um imóvel, pelo valor total de R\$150.000,00.

Em verdade, tratou-se de uma permuta, pois, como pagamento do preço, os réus transmitiriam aos autores a propriedade de um segundo imóvel, conforme previsto no contrato (cf. fls. 11/13).

De acordo com a inicial, os réus teriam desistido do negócio, e as partes desfizeram o contrato por mútuo acordo verbal.

Com a presente demanda os autores pretendem que os réus paguem a quantia de R\$15.000,00, referente à multa contratual

prevista na cláusula V do contrato (cf. fls. 12), por entenderem que houve rescisão (*rectius, resilição*) unilateral do negócio.

São os fatos postos a julgamento.

2. A ação é improcedente.

Conforme reconhecem os próprios autores, houve a ocorrência de distrato, e não de resilição unilateral, ou mesmo resolução do contrato. .

Aparentemente confundem-se os autores acerca dos institutos que levam à extinção do contrato - resolução e resilição - , de modo que se faz necessário alguns esclarecimentos .

A expressão *rescisão*, em boa técnica, é a anulabilidade do contrato por lesão ou por estado de perigo, ou seja, pressupõe a ocorrência de vício no consentimento, que macula a vontade manifestada.

Reconheço, contudo, a ampla utilização do termo, sedimentada pelo costume, para indicar gênero de extinção do contrato, do qual são espécies a resilição bilateral ou unilateral, com origem na vontade das partes, e a resolução, com origem no inadimplemento, ou na onerosidade excessiva.

Por sua vez, o distrato nada mais é do que a resilição bilateral, que leva à dissolução consensual do contrato.

A definição de distrato se encontra inserta na própria definição de contrato, como acordo para constituir regular, ou extinguir relações jurídicas patrimoniais.

O distrato, nas palavras de Caio Mário da Silva Pereira,

nada mais é do que “a declaração de vontade das partes contratantes, no sentido oposto ao que havia gerado o vínculo. É o *contrario consensus* dos romanos, gerando o contrato liberatório” **(Caio Mário da Silva Pereira, Instituições de Direito Civil, 11ª. Edição forense, Rio de Janeiro, 2.003, vol. III, p. 151).**

A mesma vontade que criou o contrato pode atuar em sentido inverso, para dissolver o vínculo e restituir a liberdade às partes, como expressão da autonomia privada. É a dissolução consensual do contrato

Foi exatamente o que ocorreu no caso em análise.

É fato incontroverso que, após a celebração do compromisso de compra e venda (na verdade, um contrato de promessa de permuta), os réus, aparentemente insatisfeitos com o negócio realizado, procuraram os autores para que retornassem ao *status quo*, com o que concordaram os requerentes.

Ainda que se possa tomar por verdade a circunstância de que os autores cederam ao pedido dos réus, em virtude da suposta insistência destes, não há qualquer vício que macule a vontade manifestada pelos requerentes no sentido de desfazer o contrato.

Quisessem os autores de fato a manutenção do contrato primitivo, bastaria que exigissem o cumprimento da obrigação dos requeridos, ainda que por meio de competente ação de adjudicação compulsória.

Observo que o compromisso de compra e venda prevê cláusula de irretratabilidade, o que tornaria viável a adjudicação.

Resta claro que os autores possuíam plena liberalidade para negar a realização do distrato, mas optaram por assentir com a vontade dos réus, e desfazer o negócio.

Tal circunstância decorre de negócio jurídico bilateral extintivo, no qual não ajustaram a cobrança de qualquer penalidade.

3. Os autores afirmam de forma equivocada a ocorrência de resilição unilateral.

Como demonstrado alhures, mesmo munidos de instrumento contratual apto a manter a relação jurídica previamente estabelecida, preferiram os requerentes concordar com a pretensão dos réus, trazendo bilateralidade à resilição.

Além disso, a resilição unilateral tem a natureza de direito potestativo de um dos contratantes por fim ao contrato, de interferir na esfera jurídica do outro, sem que este nada possa prestar, ou cumprir, para evitar tal fato. Não há pretensão, mas sim sujeição.

Não houve resilição unilateral, pois, ainda que se cogite de insistência dos réus para que o negócio fosse desfeito, jamais poderiam impor aos autores que aceitassem a denúncia.

A mera insistência é insuficiente a levar a outra parte à sujeição a negócio que não queira realizar, não descaracterizando a liberdade da vontade manifestada pelos autores ao desfazerem o negócio.

Não bastasse, em sede de contestação, os réus, ao explicarem os motivos do desinteresse na manutenção do negócio, afirmam que a permuta já havia se concretizado, embora ainda não formalizada (cf. fls. 21/27).

Tal fato não foi controvertido pelos autores, que, em réplica (fls. 42/44), deixam claro que realmente estavam de posse do imóvel dos réus quando da ocorrência do distrato.

Logo, bastava-lhes continuar residindo no imóvel recebido em permuta, não exigindo maiores esforços para manter o negócio em questão.

Nesse sentido, resta também incontroverso que os requeridos adimpliram com o contrato, pois, realizada a permuta, que, posteriormente, foi revertida por meio do desfazimento consensual do contrato.

Não é possível cogitar de resolução por inadimplemento.

Ao que parece, os autores, descontentes com a decisão tomada, de colocarem fim ao negócio, buscam enriquecer ilícitamente, recorrendo a cláusula contratual que, embora válida, é inaplicável à hipótese.

Isso porque o novo acordo a que chegaram as partes extinguiu o contrato em que se inseria a aludida multa, e nem ao menos restou configurado inadimplemento dos réus a justificar imposição de penalidade.

4. Diante do exposto, correta a r. sentença de improcedência, que deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Apenas em observância ao disposto no art. 85, §§ 2º e 11 do CPC/15, majoro os honorários fixados em favor dos advogados dos réus para 15% do valor da condenação, observando-se os benefícios da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

justiça gratuita concedida aos autores.

Nego provimento ao recurso.

FRANCISCO LOUREIRO
Relator