



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000284845

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001787-65.2024.8.26.0597, da Comarca de Sertãozinho, em que são apelantes HRH FORTALEZA EMPREENDIMENTO HOTELEIRO S.A (ATUAL DENOMINAÇÃO) e VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. (ANTIGA DENOMINAÇÃO), é apelado JULIANO ROBSON DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 35929

Apelação Cível 1001787-65.2024.8.26.0597

**Apelantes: Hrh Fortaleza Empreendimento Hoteleiro S.a e Venture Capital
Participações e Investimentos S.a.**

Apelado: Juliano Robson da Silva

Comarca: Sertãozinho

Juiz: Marcelo Asdrúbal Augusto Gama

Apelação. Contrato de promessa de compra e venda em regime de multipropriedade. Ação de rescisão contratual cumulada com devolução de quantias pagas. Sentença de parcial procedência. Cerceamento de defesa incorrente. Incompetência do Juízo afastada. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao caso. Precedentes deste E. Tribunal. Atraso na obra. Pandemia de COVID 19 não é caso fortuito ou de força maior capaz de afastar a responsabilidade civil da construtora. Compromisso de compra e venda firmado durante a pandemia, quando já se conheciam seus efeitos e restrições. Rescisão contratual por culpa da promitente vendedora. Devolução integral dos valores pagos. Indevida qualquer retenção. Súmula 543 do C. STJ. Sentença mantida. Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a respeitável sentença (fls. 908/910), cujo relatório se adota, que, nos autos de ação de rescisão contratual cumulada com pedido de revisão de cláusulas, julgou parcialmente procedente o mérito da demanda, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para declarar rescindido o contrato entre as partes, condenando a ré à

restituição dos valores pagos pelo autor, em uma única parcela, acrescido de correção monetária e juros de mora, desde a citação.

Informado, apela a ré. Preliminarmente, aduz a incompetência do Juízo, destacando a cláusula de eleição de foro contida no contrato, requerendo, assim, a remessa dos autos à comarca de Paraipaba/CE. Ainda preliminarmente, alega a ocorrência de cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide. Sustenta ser inaplicável o Código de Defesa do Consumidor, destacando que o contrato versa sobre multipropriedade. No mérito, afasta a ocorrência da mora. Sustenta se tratar de fortuito externo, o que exclui a sua responsabilidade civil. Atribui a demora na entrega da unidade à pandemia de COVID-19, que ocasionou afastamento de funcionários por motivos de saúde e aumento dos preços dos insumos do setor de construção. Alega que, afastada a mora, não há qualquer motivo para aplicação da multa. Aduz ser cabível a retenção prevista no contrato a fim de buscar o ressarcimento dos prejuízos sofridos. Insiste na impossibilidade de restituição integral dos valores pagos, reiterando a possibilidade de dedução de vinte e cinco por cento sobre os valores pagos e seis por cento sobre o valor do contrato. Discorre, por fim, acerca da observância a princípios fundamentais, ressaltando o princípio da razoabilidade e a preservação da atividade econômica. Requer, ao final, a reforma da sentença (fls. 913/943).

Houve resposta (fls. 949/970).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

De proêmio, não há que se falar em cerceamento de defesa. Com efeito, todas as questões relevantes para o esclarecimento dos fatos foram examinadas, notadamente ante a suficiência das provas acostadas aos autos. Desse modo, o Magistrado a quo entendeu que não havia a necessidade de produção de outras provas, julgando o processo no estado em que se encontra.

Com efeito, como se depreende dos artigos 370 e 371 do Código de Processo Civil, em matéria probatória adota-se o sistema do livre convencimento motivado, no qual o órgão jurisdicional é destinatário das provas produzidas e cabe a ele decidir pela necessidade de se realizarem atos durante a fase instrutória, pois, se as provas presentes nos autos forem suficientes para embasar sua persuasão, a produção de outras implica a prática de atos inúteis e meramente protelatórios. Assim, andou bem o Juízo a quo ao julgar o processo no estado em que se encontrava.

Neste sentido, inclusive, é o entendimento adotado pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

12. O artigo 330, do Codex Processual, que trata do julgamento antecipado da lide, dispõe que o juiz conhecerá diretamente do pedido, proferindo sentença, quando a questão de mérito for unicamente de direito, ou, sendo de direito e de fato, não houver necessidade de produzir prova em audiência (inciso I).

13. Deveras, é cediço nesta Corte que inócorre cerceamento de defesa quando desnecessária a produção da prova pretendida (REsp 226064/CE, Rel. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, julgado em 24.06.2003, DJ 29.09.2003).

14. Ademais, o artigo 131 do CPC consagra o princípio da persuasão racional, habilitando o magistrado a valer-se de seu convencimento, à luz dos fatos, provas, jurisprudência, aspectos pertinentes ao tema e da legislação que entender aplicável ao caso concreto, constantes dos autos. Nada obstante, compete-lhe rejeitar diligências que delonguem desnecessariamente o julgamento, a fim de garantir a observância do princípio da celeridade processual.

15. Desta sorte, revela-se escorreito o fundamento da decisão que dispensou a produção de prova pericial na

hipótese dos autos.

16. Agravo regimental desprovido.” (STJ - AgRg no REsp 1.068.697/PR – 1ª Turma – Rel. Min. Luiz Fux – j. 18.05.2010)

Outrossim, conforme é possível aferir da conjuntura dos autos, a vastíssima prova documental acostada pelas partes, mormente à luz dos contornos da crise de direito material, é mais do que suficiente para a esmerada formação de Juízo de cognição exauriente necessário ao julgamento do mérito. Assim, também por este fundamento, não se verifica a ocorrência de cerceamento de defesa.

Ainda em sede de aferição técnica, esclarece-se que a relação jurídica entre autor e ré é disciplinada pelo Código de Defesa do Consumidor (artigos 2º e 3º da Lei nº 8.078/1990), que permite a proteção da parte hipossuficiente.

Afinal, se adquiriu a cota temporal para fins de aproveitamento das férias e lazer, é destinatário final, de modo que faz jus à proteção consumerista. Lado outro, apenas para que sejam evitados ulteriores questionamentos protelatórios, não há qualquer prova, nos autos, de que o autor tenha adquirido a fração ideal do imóvel na qualidade de investidor profissional. Ademais, ainda que assim não fosse, investimentos eventualmente realizados por pessoas físicas, em caráter não profissional, não afastam a incidência da norma consumerista.

Nesse sentido, já decidiu este E. Tribunal de Justiça:

Embargos de declaração. Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Pretensão de revisão do percentual de retenção, argumentando a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Acórdão que negou provimento ao recurso de apelação interposto, sem examinar a forma de aquisição do imóvel. Recurso especial interposto pela ré provido. Determinação do C. Superior Tribunal de Justiça de reapreciação da matéria suscitada nos declaratórios.

*Omissão configurada quanto à caracterização do adquirente como investidor consumidor. **Requerente embargado não exerce atividade de investimento de forma reiterada e profissional, sendo, portanto, considerado consumidor vulnerável, aplicando-se o CDC.** Critérios de devolução parcial dos valores pagos mantidos. Embargos de declaração acolhidos, apenas, para sanar a omissão existente, sem efeitos infringentes (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1006149-20.2022.8.26.0100; Relator (a): Coelho Mendes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/09/2024; Data de Registro: 23/09/2024).*

E, por consequência, na medida em que se trata de inequívoca relação de consumo, não há que se falar em incompetência de foro em razão da existência de cláusula de eleição. Afinal, ao consumidor, é facultada a propositura de ação no foro de seu domicílio (artigo 101, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor), no foro domicílio do réu (artigo 46 do Código de Processo Civil), ou no foro de eleição contratual (artigo 63, do Código de Processo Civil). Destaque-se, ademais, o enunciado da súmula 77 deste E. TJSP: “*A ação fundada em relação de consumo pode ser ajuizada no foro do domicílio do consumidor (art. 101, I, CDC) ou no do domicílio do réu (art. 94 do CPC), de sorte que não se admite declinação de competência de ofício em qualquer dos casos.*”

Ademais, a jurisprudência colacionada pela apelante não tem efeito vinculante, de modo que não é de observância obrigatória por este órgão julgador, haja vista a regra do artigo 927, do Código de Processo Civil.

Ultrapassados os óbices técnicos, verifica-se que o atraso na entrega do empreendimento imobiliário é fato incontroverso. Resta apurar, assim, se há responsabilidade da apelante pelo atraso, ou se o caso é fortuito ou de força maior.

E, no presente caso, não há falar em caso fortuito ou de força

maior ocasionado pela pandemia de COVID-19, pois o compromisso de compra e venda foi firmado em 26/11/2021 (fl. 180), quando a situação de restrições já era amplamente conhecida. Nesse sentido, não se pode dizer que a apelante foi surpreendida pelas restrições causadas pelo contexto pandêmico.

Diante de tal cenário, foi apurado que a culpa pela rescisão é do vendedor, portanto a restituição deve ser integral, sem qualquer retenção, consoante o disposto no enunciado da Súmula nº 543 do C. Superior Tribunal de Justiça:

Súmula nº 543: na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

Assim, não deve prosperar a pretensão da ré de retenção de qualquer valor a título de compensação por despesas administrativas ou por comissão de corretagem.

Por fim, tem-se que o princípio da boa-fé objetiva, tão caro ao Estado Democrático de Direito e à teoria geral dos contratos, não pode ser invocado para a chancela do inadimplemento contratual.

Destarte, percebe-se que restou conferida correta resolução à crise de direito material levada à apreciação do Estado-Juiz, razão pela qual a sentença deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Negado provimento ao recurso, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoram-se os honorários advocatícios devidos aos advogados da parte contrária, restando fixados em favor do autor em 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da condenação. Tudo à luz dos critérios do §2º do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

mesmo dispositivo.

Ante o exposto, *nega-se provimento* ao recurso.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora