



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310424

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013996-24.2023.8.26.0008, da Comarca de São Paulo, em que é apelante VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A., são apelados CRISTIANE SILVA MATTIOLI e MARCELO MATTIOLI.

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, 31 de março de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 27.671

APELAÇÃO Nº 1013996-24.2023.8.26.0008

COMARCA: SÃO PAULO (1ª VARA CÍVEL — F.R. TATUAPÉ)

APELANTE: VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S/A

APELADOS: CRISTIANE SILVA MATTIOLI e MARCELO MATTIOLI

JUIZ DE PRIMEIRO GRAU: PAULO GUILHERME AMARAL TOLEDO

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Imóvel em multipropriedade - Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos materiais e morais proposta pelos compradores - Sentença de parcial procedência - Apelo da ré - Nulidade da sentença por ausência de designação de audiência de conciliação e por cerceamento de defesa - Inocorrência - Rescisão pleiteada em decorrência de alteração unilateral do contrato e de atraso na entrega das obras - Fortuito interno - Referência à pandemia que não é suficiente para afastar a responsabilidade pelo atraso - Superação do prazo de 180 dias de prorrogação previsto em contrato - Rescisão contratual por culpa da vendedora - Súmula 161 do Tribunal de Justiça - Multa por inadimplemento contratual devida - Sentença mantida - Apelação desprovida

A sentença de fls. 889/894, cujo relatório é adotado, complementada pela decisão de fl. 899 proferida em sede de embargos de declaração, julgou “*parcialmente procedente a ação para o fim de: a) declarar rescindido o instrumento particular de contrato de compromisso de venda e compra de imóvel celebrado entre as partes; b) tornar definitiva a tutela concedida, inclusive no tocante à autorização para revenda da unidade; c) condenar a ré a devolver para a parte autora a totalidade dos valores pagos (R\$ 33.998,68), conforme for apurado nos termos da fundamentação; d) condenar a ré a pagar aos autores multa de dez por cento do valor do contrato, calculada na forma da fundamentação. Diante da sucumbência parcial, cada parte arcará com o pagamento da metade das custas e das despesas processuais. Condeno a ré a pagar os honorários dos patronos dos autores, que fixo em dez por cento do valor da condenação. Os autores arcarão com o pagamento de honorários advocatícios dos patronos da requerida fixados em 10% do valor pretendido a título de lucros cessantes e danos morais*”.

Apela a ré (fls. 902/939) arguindo a incompetência do juízo e a nulidade da sentença por cerceamento de defesa e prolação de “*decisão surpresa*”. No mérito, sustenta a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, a “*ocorrência e caracterização de fator e fortuito externo diante da pandemia do coronavírus*” e, em consequência, a “*não incidência de multa em favor das partes apeladas*”. Pugna pela “*modificação da sentença, sendo aplicada as retenções devidas, haja vista que a Apelante em nada contribuiu para os desdobramentos vivenciados, logo, configurando-se em um fortuito externo, ou seja, aquele evento que não tem ligação direta com a atividade desempenhada pela empresa*”.

O recurso foi regularmente processado e respondido (fls. 945/952).

É o relatório.

O apelo é apenas da ré, tendo os autores se conformado com a sentença de parcial procedência e deixado de interpor recurso.

Rejeita-se a preliminar de nulidade da sentença por cerceamento de defesa uma vez que o exame da controvérsia não exige a avaliação de outras provas além das de natureza documental, sendo absolutamente desnecessária a produção de prova oral para a constatação dos fatos alegados, não havendo que se falar, assim, em “*decisão surpresa*”.

A circunstância de não ter sido designada audiência de conciliação não compromete a regularidade formal do processo ou configura nulidade e, especialmente, cerceamento de defesa em prejuízo da apelante.

Trata-se de litígio que versa interesses de cunho patrimonial e disponível, acerca dos quais as partes podem transacionar a qualquer tempo, inclusive sem intervenção judicial, o que evidencia que a não realização da audiência conciliatória não gera qualquer prejuízo a elas.

Nesse sentido, oportuno destacar trecho do acórdão proferido nos autos da apelação nº 1004829-14.2016.8.26.0271, de relatoria do eminente Desembargador Bonilha Filho, julgado em 9 de junho de 2017: “*A designação da audiência de conciliação, prevista no art. 334, do NCPC, não é obrigatória, dada a possibilidade de as partes se comporem a qualquer tempo, independentemente da realização dessa audiência. Anote-se que o escopo da realização é a resolução célere do conflito, evitando-se o congestionamento do poder Judiciário e o dispêndio imposto a ambas as partes. Reconhecer nulidade, em casos tais, é confrontar diretamente este espírito, sobretudo, diante da demonstração inequívoca de que não se chegará a um consenso, tratando-se de mero artifício para retardar o andamento do feito*”.

Ao contrário do que sustenta a apelante, as regras do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis ao caso uma vez que a relação jurídica em análise se enquadra como relação de consumo, nos termos dos artigos 2º e 3º da Lei nº 8.078/90.

A esse propósito, depreende-se da cláusula que cuida do objeto do contrato que “*cada Multiproprietário (“Adquirente”) ao adquirir uma cota imobiliária equivalente a 1/26 (um vinte seis avos) da Unidade Autônoma Compartilhada, receberá o direito de utilizar com exclusividade tal unidade durante 2 (dois) períodos intercalados de 07 (sete) dias seguidos - 2 (duas) semanas - ao ano, utilização esta regulada por este Contrato, pela Convenção do Condomínio e pelas normas da Administradora e/ou da Gestora hoteleira, responsável pela administração e operacionalização de todas as Unidades Autônomas Compartilhadas, dos serviços e das atividades exercidas no Condomínio, como um todo*” (fl. 47).

Ou seja, apesar da possibilidade, não há certeza alguma de que os compromissários compradores darão destinação econômica ao imóvel, podendo usufruí-lo para o próprio lazer.

Desse modo, deve ser reconhecida a relação de consumo e a possibilidade de propositura da ação no foro de domicílio dos consumidores, não sofrendo a ré qualquer prejuízo com isso, na forma da Súmula 77 deste Tribunal de Justiça: *“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”*.

Quanto à culpa pela rescisão contratual, o MM. Juiz de primeiro grau dirimiu com acerto as controvérsias entre as partes, motivo pelo qual, na forma do que dispõe o artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça (*“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento”*), os fundamentos da sentença a seguir transcritos passam a integrar a presente decisão colegiada:

“A ré confessa em sua resposta que alterou de forma unilateral a unidade que era destinada aos autores e que esta alteração também implicou na mudança do termo previsto para a entrega.

Ora, tratando-se de alienação de coisa certa, não estavam os autores obrigados a aceitar coisa diversa, ainda que mais valiosa (artigo 313 do Código Civil) e, assim, a confessada mudança da unidade e do prazo de conclusão da obra dela decorrente configura inadimplemento contratual e justifica a resolução pretendida na inicial, com a restituição integral dos valores desembolsados, inclusive aqueles pagos a título de corretagem.

Assim, ainda que o prazo final para a entrega da obra (01 de dezembro de 2023) não houvesse escoado quando da propositura da demanda (cláusula 7 do contrato - fls. 51), a mera alteração da unidade já configurou inadimplemento contratual e justa causa para o desfazimento do ajuste.

Ademais, em sua resposta a ré admitiu que, apesar das obras se encontrarem em andamento, há atraso, o qual ela procura justificar com os efeitos da pandemia na construção civil, falta de insumos e inadimplência de compradores.

Ocorre que a falta de insumos e a inadimplência configuram parte do risco da atividade da requerida e não se prestam para justificar o atraso havido.

A pandemia também não justifica o atraso pois a alienação da unidade aos autores ocorreu em outubro de 2021, quando os efeitos do COVID 19 na economia já eram conhecidos.

De mais o setor da construção civil não paralisou suas

atividades durante a pandemia e a ré não demonstrou especificamente os aludidos reflexos no seu empreendimento ou na sua capacidade de investimento.

Por tais motivos, os autores têm o direito de postular a resolução contratual na forma deduzida na inicial e sem arcarem com o pagamento de multa e outros encargos contratuais porque eles não se encontram inadimplentes e a resolução se dá por culpa da ré, que deverá restituir a totalidade dos valores desembolsados R\$ 33.998,68, corrigidos pela Tabela do TJSP desde o desembolso e com juros de 1% ao mês desde a citação.

A restituição deve se dar em parcela única, aplicando-se ao caso o entendimento já pacificado na Súmula 02 do Egrégio TJSP: 'A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição'.

É devido o pagamento da multa contratual de 10% sobre o valor do contrato (R\$9.990,00), prevista na cláusula 6.2 (fls.50), corrigido pela Tabela do TJSP desde a data do ajuste e com juros de 1% ao mês desde a citação”.

A alegação de caso fortuito ou força maior, decorrente da pandemia de Covid-19, não se mostra aceitável, pois o fortuito interno decorre do risco da própria atividade da vendedora, não se vislumbrando, assim, embasamento para tanto. Vale ponderar ainda que o prazo de 180 dias previsto em contrato já leva em consideração todos os eventuais empecilhos e dificuldades da construção civil, não se admitindo lapso cronológico superior.

Por fim, importante esclarecer que a construção civil não sofreu paralisação durante a pandemia e que é fato notório, conforme matérias jornalísticas, que o número de lançamentos e o desenvolvimento regular da construção civil teve uma ampliação significativa, o que afasta o exposto pela apelante.

Em razão da rescisão por culpa da apelante, os autores fazem jus à restituição de todos os valores pagos em razão do contrato, assim como à incidência da multa prevista na cláusula 6.2.i [“o desfazimento do presente negócio, mediante distrato por iniciativa do PROMISSÁRIO COMPRADOR ou resolução pelo inadimplemento de qualquer das partes em relação às condições ora pactuadas (cf. Cláusula 19ª), acarretará à parte que der causa à rescisão, as seguintes penalidades e consequências: (...) 6.2. - À PROMITENTE VENDEDORA (art. 43-A, da Lei nº 4.591/1964, cf. alterada) (Cláusula 21ª e parágrafo): i) multa de 10% sobre o valor da venda”]; fl. 50].

Desnecessários maiores acréscimos aos sólidos fundamentos adotados pela sentença, os quais ficam ratificados, pois esgotam a matéria controvertida.

Na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil (“O tribunal, ao julgar recurso, majorará os honorários fixados anteriormente levando em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, observando, conforme o caso, o disposto nos §§ 2º a 6º, sendo vedado ao tribunal, no cômputo geral da fixação de honorários devidos ao advogado do vencedor, ultrapassar os respectivos limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º para a fase de conhecimento”), fica majorada a verba honorária devida pela apelante, de 10% (dez por cento) para 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação.

Ante o exposto, o voto é no sentido de se negar provimento à apelação.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator