



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320356

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007071-09.2024.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A., são apelados LUCAS CAMILO ALVES e KETLYN ALINE SANTOS TEODORO ALVES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO 45913

APELANTE: VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A

APELADOS: LUCAS CAMILO ALVES e KETLYN ALINE SANTOS TEODORO ALVES

AÇÃO DESCONSTITUTIVA E CONDENATÓRIA

COMARCA: GUARULHOS

JUÍZA SENTENCIANTE: DRA. NATÁLIA SCHIER HINCKEL

(VH)

EMENTA

APELAÇÃO — AÇÃO DESCONSTITUTIVA E CONDENATÓRIA — RECURSO DO RÉU — RESOLUÇÃO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA POR INADIMPLENTO — PRELIMINAR DE NULIDADE POR INCOMPETÊNCIA TERRITORIAL — REJEIÇÃO — CLÁUSULA INSERTA EM CONTRATO DE ADEÇÃO — ABUSIVIDADE — VULNERAÇÃO DO DIREITO DE DEFESA DO CONSUMIDOR — PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA — REJEIÇÃO — ALEGAÇÃO GENÉRICA E IMPERTINENTE — PROVAS SUFICIENTES — MÉRITO — ATRASO NA ENTREGA — APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR — CASO FORTUITO — INEXISTÊNCIA — DEVOLUÇÃO INTEGRAL NOS CASOS DE CULPA DO PROMITENTE VENDEDOR — ENTENDIMENTO CONSOLIDADO — CLÁUSULA PENAL INVERTIDA — CABIMENTO — INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS — CABIMENTO — R. SENTENÇA MANTIDA — RECURSO NÃO PROVIDO

1 — É abusiva a cláusula de eleição de foro inserta em contrato de adesão que desloca o processo para outro Estado da federação, circunstância que vulnera o exercício do direito à ampla defesa pelos consumidores. Nulidade da cláusula e manutenção da competência territorial do i. Juízo a quo.

2 — Não há cerceamento de defesa quando as provas são genericamente mencionadas em capítulo recursal, sem qualquer particularização ou correspondência com o caso concreto, o qual, por sinal, envolve matéria suficientemente amadurecida pelo conjunto probatório, que já revelou o atraso na entrega do empreendimento e as frágeis teses defensivas de fortuito externo por força da pandemia. Nulidade rejeitada.

3 — Inaplicabilidade da tese de caso fortuito aos

empreendimentos imobiliários, pois os cenários alegados constituem mero risco do negócio, inclusive a pandemia e seus percalços. Súmula 161 deste E. TJSP. Entendimento consolidado no C. STJ.

4 – Constatado o inadimplemento da incorporadora, impõe-se a resolução do contrato, devolvendo ao consumidor a integralidade dos valores pagos, sem qualquer desconto. Entendimento pacífico do C. STJ (Tema 577 e Súmula 543).

5 – É cabível a fixação de cláusula penal invertida em função do atraso na entrega do imóvel. Tema Repetitivo n. 971.

6 – É cabível fixação de indenização por danos morais por força do atraso na entrega do empreendimento e da recusa intolerável em devolver a integralidade dos valores, forçando um enorme desvio produtivo por parte dos autores, que, anos após a consumação do atraso, ainda buscam a consagração de um direito evidente. Valoração mantida (R\$ 7.500,00).

RECURSO DO RÉU NÃO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. Sentença de fls. 764/788, cujo relatório se adota, que julgou **PROCEDENTES** os pedidos iniciais, a fim de resolver o contrato e condenar o réu à devolução dos valores pagos pelos autores em razão da promessa de compra e venda, corrigidos monetariamente desde cada desembolso e com juros moratórios a partir da citação, ao pagamento de cláusula penal equivalente a dez por cento dos valores pagos pelos autores, ao pagamento de indenização por danos morais (R\$ 7.500,00), com correção monetária desde o arbitramento e com juros moratórios desde a citação, e ao pagamento da integralidade das despesas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em dez por cento sobre o valor atualizado da condenação.

O d. Magistrado *a quo* analisou o contrato e concluiu que os autores fazem jus à devolução dos valores pagos em razão da promessa

de compra e venda inadimplida pelo réu. Relatou o atraso da empresa na entrega das obras, extrapolando até mesmo o prazo de tolerância. Justificou a devolução integral dos valores, conforme jurisprudência pacífica. Fixou, por fim, cláusula penal em favor dos autores e indenização por danos morais.

O réu, em suma, deduz estas teses: **(i)** nulidade por incompetência territorial, **(ii)** nulidade por cerceamento de defesa, **(iii)** ausência de atraso, **(iv)** cabimento da retenção de valores, **(v)** descabimento da cláusula penal e da indenização por danos morais (fls. 781/818).

Contrarrazões (fls. 827/847).

É a síntese do necessário.

O recurso do réu não merece provimento.

Trata-se de ação desconstitutiva (resolução contratual) e condenatória (devolução das quantias pagas) fundada em **promessa de compra e venda de imóvel** (fls. 48/184) cujo atraso é incontroverso, embora haja discussão sobre a **existência de fortuito externo** (no caso, a pandemia).

Primeiro, **rejeito** a preliminar de incompetência territorial. A inserção de cláusula de eleição de foro em outro Estado vulnera, e muito, o direito à ampla defesa do consumidor, pois força uma série de

inconvenientes que só tem a beneficiar o fornecedor de produtos. Não por acaso, é firme o entendimento jurisprudencial que considera **abusiva** a cláusula de eleição de foro quando prejudica os interesses do consumidor:

Agravo de Instrumento. Execução de título extrajudicial. Foro de eleição. Abusividade. Relação de consumo. Possibilidade de reconhecimento da incompetência de ofício. Artigo 63, § 3º, do CPC. Decisão mantida. Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2330982-84.2023.8.26.0000; Relator (a): Luis Fernando Camargo de Barros Vidal; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 23ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/04/2024; Data de Registro: 22/04/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - COMPETÊNCIA Compromisso de venda e compra de imóvel Ação de indenização por lucros cessantes derivados do atraso na entrega do imóvel - Decisão que rejeitou preliminar de incompetência deduzida em contestação, afastando cláusula de eleição de foro e mantendo os autos no foro do domicílio da parte autora Possibilidade Contrato de adesão - Relação de consumo Cláusula imposta unilateralmente ao consumidor - Vulnerabilidade do

consumidor presumida - Prevalência da competência do foro do domicílio da autora, nos termos do disposto no artigo 101, I, do CDC e da Súmula nº 77 deste Egrégio Tribunal Precedentes deste Tribunal - Decisão mantida. Nega-se provimento ao recurso. (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2016607-54.2023.8.26.0000 Paulínia, Relator: Sidney Braga, Data de Julgamento: 12/01/2024, 24ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 12/01/2024)

Portanto, **rejeito** a preliminar de **incompetência territorial**, pois a fundamentação esposada pelo réu se ampara em cláusula claramente abusiva.

Em relação ao cerceamento de defesa, igual sorte é destinada ao réu. A tese é demasiadamente frágil. Não há absolutamente nenhum argumento concreto e minimamente particularizado ao caso. Os pontos fáticos debatidos no processo já foram esclarecidos pelas provas documentais. Sabe-se do atraso e das escusas levantadas pelo réu. Logo, é **desnecessária** dilação probatória para investigar questões amadurecidas pelo conjunto já produzido.

Sendo assim, **rejeito** a preliminar de cerceamento de defesa.

Por fim, os autores ventilaram uma possível insuficiência de preparo, tese que se mostra desacertada, conforme certidão expedida

pela z. Serventia que atesta a higidez do recolhimento (fls. 850).

No mérito, sem razão ao réu.

O atraso é incontroverso. Vicissitudes da atividade empresarial não passam de mero fortuito interno, insertos na álea negocial. Escassez de mão de obra, intempéries, ciclos econômicos, e até mesmo os percalços da pandemia, são todos parte de um contingente a ser analisado criteriosamente pelo agente econômico.

A defesa do fortuito para justificar atrasos é combativamente rechaçada pela jurisprudência. Há súmula deste E. TJSP nesse sentido (S. 161 deste E. TJSP), além de inúmeros precedentes no C. STJ (p. ex., AgInt no AREsp 1.703.033/DF, Min. Raul Araújo, 4ª T., julgado em 3.5.2021; AgInt nos EDcl no AREsp 1.257.856/RS, Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª T., julgado em 17.9.2018). Esta C. Câmara, por sinal, já repeliu a mesma argumentação em outra oportunidade, que se aplica ao caso pela extrema fragilidade com a qual é aventada pelas empresas, como se a pandemia fosse automaticamente um óbice ao nexo de causalidade:

*APELAÇÃO – AÇÃO DESCONSTITUTIVA E
CONDENATÓRIA – RECURSO DA RÉ –
RESOLUÇÃO DA PROMESSA DE COMPRA E
VENDA POR INADIMPLEMENTO – ATRASO NA
ENTREGA – APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE*

DEFESA DO CONSUMIDOR – CASO FORTUITO – INEXISTÊNCIA – INAPLICABILIDADE DA LEI DO DISTRATO AOS CONTRATOS ANTERIORES À ENTRADA EM VIGOR DA LEI – DEVOLUÇÃO INTEGRAL POR CULPA DA INCORPORADORA – JUROS MORATÓRIOS DESDE A CITAÇÃO – HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS FIXADOS CONFORME CRITÉRIO LEGAL 1 – *Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor à promessa de compra e venda de imóvel onde figuram o destinatário fático e econômico do bem e a empresa que disponibiliza empresarialmente o produto negociado. Entendimento pacífico na jurisprudência.* 2 – *Inaplicabilidade da tese de caso fortuito aos empreendimentos imobiliários, pois os cenários alegados constituem mero risco do negócio. Súmula 161 deste E. TJSP. Entendimento consolidado no C. STJ.* 3 – *Constatado o inadimplemento da incorporadora, impõe-se a resolução do contrato, devolvendo ao consumidor a integralidade dos valores pagos, sem qualquer desconto, incluindo na restituição a comissão de corretagem. Entendimento pacífico do C. STJ (Tema 577).* 4 - *Inaplicabilidade da Lei n. 13.786/18 aos contratos celebrados antes de sua vigência. Entendimento do C. STJ. Tema 1.002.* 5 – *Juros moratórios incidentes desde a citação, uma vez que*

o inadimplemento contratual ilíquido pressupõe interpelação para a deflagração da mora (CC, art. 397, § único). Precedentes. 6 – Honorários advocatícios fixados com base no critério legal (CPC, art. 85, §2º). RECURSO DA RÉ NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1018111-74.2021.8.26.0100; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 13ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/10/2021; Data de Registro: 08/10/2021)

Portanto, considerando as informações acima, referendo o entendimento do i. Juízo *a quo* no que toca ao inadimplemento contratual, pois o imóvel não havia sido entregue até a data aprazada.

A devolução integral em caso de inadimplemento da incorporadora é também ponto de convergência na jurisprudência. Não seria razoável descontar um valor sequer em favor da empresa inadimplente, **que enriqueceria com seu próprio inadimplemento**, algo totalmente inadmissível em nosso sistema. Por isso, prevaleceu o entendimento pelo retorno ao estado anterior na íntegra: AgInt no AREsp 1.858.016/RJ, Min. Luís Felipe Salomão, 4ª T., julgado em 23.8.2021; AgInt no REsp 1.729.847/SP, Min. Marco Aurélio Bellizze, 3ª T., julgado em 1.10.2018). Há ainda o Recurso Repetitivo de Tema 577 e a Súmula n. 543, ambos do C. Superior Tribunal de Justiça, que militam na mesma linha de entendimento. A devolução, por conseguinte,

será integral, incluindo-se, por questão de coerência, a corretagem.

A estipulação de cláusula penal em favor da autora está alicerçada na jurisprudência pacífica do C. Superior Tribunal de Justiça (Tema Repetitivo n. 971).

O inadimplemento em si, absoluto ou relativo, gera responsabilidade civil. Não bastasse isso, o réu **nunca colaborou** para a resolução do problema. Sua recalcitrância em auxiliar os autores com a resolução contratual só potencializa os danos já produzidos. **É o drama do consumidor, que é compelido a amargar suas dores em silêncio, não fosse a possibilidade de recorrer ao Poder Judiciário para saná-las.**

Essa conjuntura já foi objeto de **fixação de indenização por danos morais** em casos similares no âmbito desta C. Câmara:

APELAÇÃO – AÇÃO INDENIZATÓRIA – COMPRA E VENDA DE PAINEL DE TELEVISOR – CONSUMIDOR – ATRASO NA ENTREGA – FRUSTRAÇÃO DO NEGÓCIO – PRODUTO QUE SERIA ENTREGUE COMO PRESENTE EM CASAMENTO – INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – CABIMENTO – SITUAÇÃO INSÓLITA A indenização por dano moral prescinde de provas quanto à repercussão no âmago da vítima, tendo em vista ser de difícil

demonstração. Basta, para seu reconhecimento, a comprovação dos atos, comissivos ou omissivos, que possam causá-lo. Valor de R\$ 9.980,00 adequado às especificidades do caso. RECURSO PROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1000861-17.2019.8.26.0482; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Presidente Prudente - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/08/2020; Data de Registro: 07/08/2020)

Além desses fundamentos, há que se ponderar acerca do desvio produtivo. Inadmissível ignorar o **desvio produtivo** sofrido durante período considerável de sua vida, sempre dedicando energia para resolver um problema que foi causado **única e exclusivamente pelo réu**. Essa perda de vida útil deve ser reparada, existindo inúmeros precedentes que justificam essa conclusão:

APELAÇÃO — AÇÃO CONDENATÓRIA — COMPRA E VENDA DE CÔMODA — DIREITO DO CONSUMIDOR — ENTREGA NÃO REALIZADA — FRUSTRAÇÃO DO NEGÓCIO — INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS — CABIMENTO — DESVIO PRODUTIVO — AUSÊNCIA DE COOPERAÇÃO DA RÉ — RECALCITRÂNCIA INJUSTIFICÁVEL EM REEMBOLSAR O AUTOR — PRECEDENTES —

RECURSO NÃO PROVIDO A indenização por dano moral prescinde de provas quanto à repercussão no âmago da vítima, tendo em vista ser de difícil demonstração. Basta, para seu reconhecimento, a comprovação dos atos, comissivos ou omissivos, que possam causá-lo. No caso, além da frustração em si decorrente da não realização do negócio, há o inegável desvio produtivo, que levou o autor a despender tempo de vida para solução de um problema injustificadamente engendrado pela desorganização da ré. **Valor de três mil reais adequado às especificidades do caso.** RECURSO NÃO PROVIDO (AC n. 1027152-19.2022.8.26.0007, Des. Maria Lúcia Pizzotti, 30ª C., j. 14.9.2023).

O caso retratado de enorme dificuldade no pós-venda revela situação suficientemente lesiva para caracterizar danos morais indenizáveis. A teoria que se invoca para justificá-los é a alcunhada de teoria do desvio produtivo, cujo fundamento consiste no gasto do tempo de vida (recurso produtivo) para a solução de um problema causado pela desorganização da fornecedora (no caso, a ré). Doutrinariamente, o nome forte da tese é o jurista Marcos Dessaune, que expõe com acurácia o prejuízo intolerável acarretado pelo desperdício de tempo útil gerado por uma conjuntura como a dos autos.

A jurisprudência assimilou o conceito, passando a adotá-lo

como fundamento para indenização por danos morais. A Min. Nancy Andrighi, no julgamento do REsp n. 1.634.851/RJ, 3ª T., j. 12.9.2017, sintetiza o espírito do instituto: *“a via crucis a que o fornecedor muitas vezes submete o consumidor vai de encontro aos princípios que regem a política nacional das relações de consumo, em especial da vulnerabilidade do consumidor e o da garantia de adequação, a cargo do fornecedor, além de configurar violação do direito do consumidor de receber a efetiva reparação de danos patrimoniais sofridos por ele”*.

Essa C. Câmara é profícua em precedentes adotando o desvio produtivo como fundamento indenizatório: 1004401-44.2017.8.26.0482, Des. Maria Lúcia Pizzotti, 30ª C., j. 2.10.2019; 1005126-24.2019.8.26.0624, Des. Maria Lúcia Pizzotti, 30ª C., j. 3.4.2020; 1001682-24.2019.8.26.0481, Des. Maria Lúcia Pizzotti, 30ª C., j. 30.10.2019.

O valor estimado na origem (R\$ 7.500,00) é suficiente para compensar os autores. Há um atraso de quase dois anos. O réu, mesmo ciente disso, emprega evasivas que protelam o direito cristalino dos autores à devolução **integral** dos valores pagos. É uma prática inadmissível e que deve, sim, ser sancionada do ponto de vista indenizatório, a fim de cumprir tanto o espectro compensatório quanto o espectro punitivo dos danos morais.

Em suma, **nada a reparar**. A r. Sentença está alicerçada em fundamentos sólidos, muitos dos quais frutos de **precedentes qualificados e súmulas**. O réu, em vez de se curvar aos entendimentos

judiciais consolidados, lança mão da infinitude de recursos que a legislação disponibiliza, protelando o desfecho do feito de forma indevida. **Por ora, fica advertido a respeito da possível litigância de má-fé**, uma vez que suas teses **ignoram** a pacificação dos temas no âmbito judicial, **corroendo o propósito de celeridade insculpido pelo legislador na confecção do atual Código de Processo Civil**.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso. Majoro os honorários advocatícios devidos ao patrono dos autores para vinte por cento sobre o valor atualizado da condenação (CPC, art. 85, § 11).

Maria Lúcia Pizzotti
Desembargadora