



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000357306

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1031033-69.2024.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que são apelantes HRH FORTALEZA EMPREENDIMENTO HOTELEIRO S.A (ATUAL DENOMINAÇÃO) e VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. (ANTIGA DENOMINAÇÃO), é apelado FELIPE RIBEIRO PINTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente) E MARRONE SAMPAIO.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

GILSON DELGADO MIRANDA
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

6ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos

Apelação n. 1031033-69.2024.8.26.0577

Apelante: Venture Capital Participações e Investimentos S/A

Apelado: Felipe Ribeiro Pinto

Voto n. 31.446

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Imóvel. Resolução contratual. Incidência do Código de Defesa do Consumidor. Cláusula de eleição de foro aleatório. Ineficácia no caso concreto. Preliminar de incompetência rejeitada. Julgamento antecipado da lide não implica, por si só, cerceamento de defesa nem configura decisão surpresa, pois está inserido no âmbito do desdobramento causal, possível e natural da controvérsia. Ademais, o magistrado não tem o dever de intimar previamente as partes sobre a aplicação do art. 355, I, do CPC. Atraso injustificado na entrega da obra. Inadimplemento da vendedora configurado. Inteligência da Súmula n. 161 do TJSP. Restituição imediata e integral das parcelas pagas. Súmula n. 2 do TJSP. Tema Repetitivo n. 577 e Súmula n. 543 do STJ. Cláusula penal. Afastamento. Impossibilidade. Multa devida e incidente, por expressa previsão contratual, sobre o valor da venda. Sentença de procedência mantida. Recurso não provido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 687/694, complementada a fls. 720/722 (embargos de declaração) e 727, cujo relatório adoto, proferida pelo juiz da 6ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos, Dr. Alessandro de Souza Lima, que julgou procedentes os pedidos para **"reconhecer a rescisão do contrato que vincula as partes e CONDENAR a requerida a devolver de uma só vez à parte autora os valores recebidos a serem calculados nos termos acima, com correção monetária, desde cada pagamento. O total a ser devolvido sofrerá a incidência de juros de mora a contar dos respectivos desembolsos até o efetivo pagamento"** (fls. 722), além de multa **"de 10% sobre o valor da venda, ou seja, o valor global do contrato, conforme**

cláusula de nº 6.2, do Instrumento Particular firmado entre as partes" (fls. 727). Condenou a ré ao pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios sucumbenciais fixados em 10% do valor da condenação.

Segundo a apelante, ré, a sentença deve ser anulada, preliminarmente, por (i) incompetência relativa; e (ii) cerceamento de defesa. No mérito, impugna a incidência da legislação consumerista no caso concreto. Sustenta que a pandemia configura caso fortuito ou força maior, o que exclui sua responsabilidade civil pelo atraso na entrega da obra e pela resolução do contrato. Rechaça a aplicabilidade da Súmula n. 543 do STJ, pois, de acordo com a orientação jurisprudencial, a restituição imediata das parcelas pagas somente deve ocorrer quando se tratar de contrato submetido ao CDC e resolvido por culpa exclusiva da vendedora. Por fim, requer o afastamento da multa contratual; subsidiariamente, defende que a legislação estabelece que a base de cálculo da cominação é o montante pago e não o valor do contrato.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 762/763) e respondido (fls. 767/778).

Esse é o relatório

Em sede de juízo de prelibação, anoto a suficiência do recolhimento do preparo, pois, diferentemente do que restou certificado pela Serventia a fls. 780 e calculado a fls. 781, havendo preceito condenatório, a taxa judiciária tem como base o valor da condenação (art. 4º, § 2º, da Lei n. 11.608/2003) e não o valor da causa (art. 4º, inciso II, daquele mesmo diploma).

Admissível o recurso, conheço do apelo, mas lhe nego provimento.

Em primeiro lugar, é importante ressaltar que incide o Código de Defesa do Consumidor no caso em exame.

De fato, a relação jurídica existente entre as partes, uma pessoa jurídica (empreendedora/incorporadora) como promitente vendedora e uma pessoa física como compromissária compradora, tendo por objeto um bem imóvel, é inequivocamente de consumo, enquadrando-se perfeitamente nos conceitos dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, como, aliás, já se decide há décadas: **"o contrato de promessa de compra e venda de imóvel residencial celebrado entre a construtora ou incorporadora e o promissório comprador insere-se no âmbito do Código de Defesa do Consumidor, uma vez presente a atividade comercial do**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

fornecedor de produtos e serviços" (STJ, REsp n. 299.445-PR, 4ª Turma, j. 17-05-2001, rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar).

É bem verdade que a apelante, partindo da natureza do imóvel (multipropriedade em empreendimento hoteleiro), alega que o bem teria sido adquirido para fins de "investimento" e o comprador, por ser "investidor", nunca poderia ser considerado "consumidor".

Sem razão, contudo.

Com efeito, "segundo a jurisprudência do STJ, 'o adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor)' (REsp n. 1.785.802/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/2/2019, DJe 6/3/2019)" (STJ, AgInt-AREsp n. 1.786.252-RJ, 4ª Turma, j. 17-05-2021, rel. Min. Antonio Carlos Ferreira).

Em segundo lugar, rejeito a tese de incompetência invocada com arrimo na cláusula de eleição de foro.

Realmente, sendo a relação de consumo, naturalmente o foro de eleição não pode prevalecer sobre a regra específica prevista no artigo 101, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor: "caracterizada a relação de consumo, revelam-se incidentes as regras próprias de competência, as quais facultam ao consumidor escolher o foro do local em que melhor possa deduzir a sua defesa" (STJ, AgInt-AREsp n. 964.738-BA, 4ª Turma, j. 07-06-2021, rel. Min. Marco Buzzi).

Não se desconhece que esta Câmara já decidiu recentemente pela validade da cláusula de eleição de foro em casos parelhos (v.g. TJ, Agravo de Instrumento n. 2275421-41.2024.8.26.0000, 35ª Câmara de Direito Privado, j. 30-11-2024, rel. Des. Mourão Neto; e TJSP, Agravo de Instrumento n. 2126144-48.2024.8.26.0000, 35ª Câmara de Direito Privado, j. 25-09-2024, rel. Des. Ana Maria Baldy).

Todavia, no caso concreto, a cláusula de eleição de foro não pode prevalecer, pois o consumidor tem domicílio no município de São



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

José dos Campos-SP, a fornecedora tem sede na Capital paulista e o imóvel objeto do compromisso de compra e venda está situado na Comarca de Paraipaba-CE (fls. 25).

Logo, impossível reconhecer a eficácia da cláusula de eleição de foro aleatório, o que, na atualidade, constitui prática abusiva e justifica até mesmo a declinação de competência de ofício (art. 63, 5º, do CPC, incluído pela Lei n. 14.879/2024).

Em terceiro lugar, rejeita-se a preliminar de cerceamento de defesa.

De um lado, porque, como é cediço, o destinatário da prova é o juiz e a finalidade dela é, exatamente, convencê-lo, vigendo no processo civil brasileiro, em termos de valoração da prova, o sistema da persuasão racional, expressamente adotado no artigo 371 do Código de Processo Civil.

De todo modo, como já pacificado há décadas, **"em matéria de julgamento antecipado da lide, predomina a prudente discricção do Magistrado, no exame da necessidade ou não da realização de prova em audiência, ante as circunstâncias de cada caso concreto e a necessidade de não ofender o princípio basilar do pleno contraditório"** (STJ, REsp n. 3.047, 4ª Turma, j. 21-08-1990, rel. Min. Athos Carneiro).

Na espécie, havia nos autos todos os elementos necessários para a resolução da controvérsia, não sendo pertinente a produção de nenhuma outra prova, conforme se verá adiante.

De outro, porque o julgamento antecipado da lide não configura prolação de decisão surpresa.

Ora, como é largamente sabido, o **"julgamento antecipado da lide está inserto no âmbito do desdobramento causal, possível e natural da controvérsia, obtido a partir de um juízo de ponderação do magistrado à luz do ordenamento jurídico vigente, o que não caracteriza decisão surpresa. [...] Nos termos da orientação firmada nesta Corte, o destinatário final da prova é o juiz, a quem cabe avaliar quanto a sua efetiva conveniência e necessidade, advindo daí a possibilidade de indeferimento das diligências inúteis ou meramente protelatórias, em consonância com o disposto na parte final do art. 370 do CPC/2015"** (STJ, AgInt-AREsp n. 2.126.957-SP, 3ª Turma, j. 06-03-2023, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva).

Em poucas palavras: o julgamento antecipado da lide não cerceou o direito de defesa nem enquadrou decisão surpresa, porque **"o julgador de primeira instância não tinha o dever de previamente intimar as partes sobre a aplicação do art. 355, I, do CPC/2015"** (STJ, AgInt-AgInt-AREsp n. 1.480.468-SP, 4ª Turma, j. 31-05-2021, rel. Min. Antonio Carlos Ferreira).

Em quarto lugar, impossível o reconhecimento de existência de causa excludente de responsabilidade civil da fornecedora.

Como se sabe, em se tratando de atraso na entrega da obra de imóvel adquirido por meio de compromisso de compra e venda, **"não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram 'res inter alios acta' em relação ao compromissário adquirente"** (Súmula n. 161 deste Tribunal de Justiça).

Exatamente por isso, no caso dos autos, já computado o prazo de tolerância de até 180 dias na forma da Súmula n. 164 deste Tribunal de Justiça, de nada adianta à apelante invocar a pandemia da COVID-19 para tentar justificar o incontroverso atraso.

Como tem sido reiteradamente decidido em casos parelhos, a **"alegação de que o atraso na entrega da unidade imobiliária teria sido ocasionado pelos impactos da pandemia de Covid-19 não se mostra verossímil, uma vez que a aludida pandemia não impediu o prosseguimento das atividades de construção civil no âmbito do Estado de São Paulo, pois estas não foram suspensas ou limitadas, tendo apenas que observar as exigências sanitárias de prevenção previstas no artigo 2º, § 2º, do Decreto Estadual nº 64.881/2020, e no artigo 3º do Decreto Estadual nº 64.864/20, bem como na Deliberação nº 2 do Comitê Administrativo Extraordinário Covid-19, criado pelo Governo do Estado de São Paulo"** (TJSP, Apelação n. 1002524-82.2021.8.26.0400, 26ª Câmara de Direito Privado, j. 06-04-2022, rel. Des. Carlos Dias Motta).

Em quinto lugar, tratando-se de contrato regido pelo CDC e em sendo resolvido o contrato por inadimplemento da apelante, a restituição das parcelas pagas deve ser imediata e integral.

Consoante sedimentado na jurisprudência desta Corte, **"a devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição" (Súmula n. 2 do Tribunal de Justiça de São Paulo).

Alguns anos depois, o Superior Tribunal de Justiça pacificou, em âmbito nacional, esse mesmo entendimento: **"em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, 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"** (Tema Repetitivo 577 STJ, REsp n. 1.300.418- SC, 2ª Seção, j. 13-11-2013, rel. Min. Luis Felipe Salomão).

Mais recentemente, para colocar uma pá de cal sobre a questão, esse entendimento foi cristalizado pelo Superior Tribunal de Justiça: **"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"** (Súmula n. 543 do Superior Tribunal de Justiça).

Logo, diante do exclusivo inadimplemento da vendedora ao atrasar a entrega do imóvel prometido, correta sua condenação à devolução integral do que foi pago. Vale dizer, não há que se falar em abatimento de custos administrativos, sendo necessário o retorno do adquirente à situação anterior ao contrato. A apelante deu causa ao desfazimento do contrato.

Em sexto e último lugar, é impossível afastar a incidência da multa prevista na cláusula 6.2 do compromisso de compra e venda firmado.

O fato de o inadimplemento ter origem em atraso na entrega da obra, questão complexa, não afasta sua culpa exclusiva na resolução do negócio.

E mais: a base de cálculo para a incidência da multa, por expressa disposição contratual, é o "valor da venda", não havendo nenhuma



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

razão para a pretendida limitação da cominação a percentual do montante pago.

À vista dessas considerações, a sentença está correta e, por isso, deve ser integralmente mantida.

Posto isso, nego provimento ao recurso. Sem prejuízo, na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro para 15% os honorários advocatícios sucumbenciais arbitrados em favor da parte apelada.

GILSON MIRANDA

Relator

Assinatura Eletrônica