



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000359498

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016747-02.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A., são apelados MARCOS NONATO SANTOS e ANDREA PASCALE.

ACORDAM, em 25ª 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 Exmos. Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

JOÃO CASALI

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1016747-02.2023.8.26.0002

Apelante: Venture Capital Participações e Investimentos S.a.

Apelados: MARCOS NONATO SANTOS e Andrea Pascale

Comarca: São Paulo

JUIZ DE 1º GRAU: Alessandra Laperuta Nascimento Alves de Moura

VOTO nº 1.270

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. Sentença de parcial procedência. Insurgência da acionada.

Foro de eleição. Relação de consumo. Possibilidade de ajuizamento da ação no foro de domicílio dos autores ou no local onde estabelecida a sede da empresa acionada, escolha do consumidor. Artigo 1.358-B, do Código Civil. Preliminar de incompetência de foro afastada.

Cerceamento de defesa. Não ocorrência. Matéria de direito e prova documental suficiente. Prova oral desnecessária ao deslinde da controvérsia. Inexistência de decisão surpresa. Relação de consumo. Incidência das normas do Código de Defesa do Consumidor.

Rescisão do contrato por inadimplemento da acionada. Cabimento. Atraso na entrega do imóvel incontroverso. Pandemia de Covid-19. Setor de construção civil que não paralisou durante o estado de calamidade. Sem notícias de entrega do imóvel. Configurada culpa exclusiva da acionada pela falta de entrega do empreendimento. Restituição de valores. Possibilidade. Devolução integral dos valores pagos durante a vigência do contrato acrescidos de multa compensatória. Tema nº 971/STJ. Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO.

Vistos.

-

Trata-se de recurso de APELAÇÃO apresentado por VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. que indicou nova denominação de RESIDENCE CLUB S.A. contra a sentença de págs. 282/288, cujo relatório se adota, que julgou procedente, *em parte*, o pedido inicial, declarando

a rescisão do contrato objeto deste processo e condenando a acionada à devolução da integralidade de todos os valores pagos pelos autores, bem como ao pagamento da multa de 25% do valor pago pelos autores.

Em razão da mínima sucumbência dos autores, a requerida foi condenada ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Apela a acionada (págs. 299/331), arguindo, em preliminar, a incompetência do juízo, diante da existência de cláusula de eleição de foro, ressaltando a não incidência das normas consumeristas no caso dos autos. Além disso, alega a ocorrência de cerceamento de defesa, ante a falta de designação de audiência de instrução, para produção de provas, especialmente a testemunhal. Sustenta, ainda, que houve decisão surpresa, sem prévia comunicação sobre a realização ou não de audiência de instrução.

No mérito, defende a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao caso, afirmando que se trata de contrato de investimento. Assevera a ocorrência de caso fortuito externo, ocasionado pela pandemia de Covid-19, o que exclui a responsabilidade pelo dever de reparação, considerando a ausência de culpa exclusiva da apelante. Impugna a incidência da multa contratual. Requer a reforma da sentença, para que sejam aplicadas as retenções devidas, sendo invertida a sucumbência.

Recurso tempestivo e preparado.

Foram apresentadas contrarrazões (págs. 337/345).

Houve oposição ao julgamento virtual (pág. 352)

É o relatório.

O recurso não pode ser acolhido.

Volta-se a recorrente contra sentença proferida nos autos da ação de resolução contratual c.c. restituição de valores movida por Marcos Nonato Santos e Andrea Pascale contra Venture Capital Participação e Investimento S.A., na qual os autores argumentam que, em 14.02.2020, as partes firmaram “Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda” para a aquisição de fração imobiliária no regime de multipropriedade no empreendimento “Hard Rock Hotel &

Resort Fortaleza”, pelo importe de R\$ 69.900,00 (sessenta e nove mil e novecentos reais). O empreendimento seria construído pela acionada, com previsão de conclusão em 31.12.2020, podendo ser prorrogada por até 180 dias. No entanto, o prazo não foi cumprido, razão pela qual aos autores pleitearam o desfazimento do negócio. Foram informados, contudo, de que a rescisão contratual só ocorreria mediante o pagamento das penalidades contratuais, com as quais não concordam. Assim, requereram a rescisão do contrato e a condenação da acionada à restituição integral dos valores pagos, além da aplicação de multa de 15% sobre o valor do contrato e de 25% sobre o valor pago.

As postulações iniciais dos autores foram acolhidas, *em parte*, sendo declarada a rescisão do contrato e determinada a devolução integral dos valores pagos, acrescida de multa de 25% sobre tais valores, sendo rejeitados os pedidos de aplicação da multa contratual de 15% sobre o valor total do contrato, prevista na cláusula 8ª, § 2º, e de indenização por lucros cessantes.

Daí a apresentação do recurso ora analisado.

Todavia, não prospera o inconformismo da acionada.

Por primeiro, a alegação de incompetência do Juízo foi bem afastada, em conformidade com o entendimento prevalente nesta Câmara.

Isso porque, a relação havida entre as partes é de consumo, a atrair a incidência das normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor.

Os autores são consumidores, vez que contrataram serviços da acionada na qualidade de destinatários finais (artigo 2º, *caput*, da Lei n.º 8.078/90). Por seu turno, a acionada é fornecedora, uma vez que se organiza empresarialmente para a prestação de serviços no mercado de consumo (artigo 3º, *caput*, do CDC).

Com efeito, na diretriz do artigo 101, I, do Código de Defesa do Consumidor, o consumidor pode ajuizar a ação em seu domicílio, de modo a garantir a facilitação da defesa de seus direitos, conforme prevê o artigo 6º, VIII, do mesmo diploma legal.

No caso, o contrato firmado entre as partes é de adesão

e a cláusula de eleição de foro foi imposta unilateralmente ao consumidor, podendo, em tese, dificultar o exercício do direito de defesa.

Diante disso, não se justifica a manutenção da cláusula de eleição de foro na Comarca de Parapaíba/CE, pois imporá ônus excessivo ao consumidor residente em São Paulo. Por outro lado, a acionada, empresa de grande porte, não demonstrou qualquer dificuldade na apresentação de sua defesa.

Em precedente similar desta Câmara, ora invocado como razão de decidir, assim se estabeleceu:

“APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - Contrato de compromisso de compra e venda - Cerceamento ao direito de produzir provas - Sentenciamento amparado em matéria de direito e, quanto à matéria fática, nas peças e documentos carreados aos autos - Competência do foro do domicílio do consumidor - Preliminares rejeitadas - Descumprimento do prazo de entrega, mesmo após prazo suplementar de 180 dias - Legitimidade da rescisão, que se deu por culpa da ré - Devolução da integralidade das quantias pagas (Súmula 543 do STJ) - Pedido de lucros cessantes - Fixação em 1/26 de 0,5% sobre o valor do contrato (Súmula 161 e 162 do E. TLSP) - Ausência de irregularidade - Sentença mantida - Apelo improvido” (Apelação Cível 1050340-19.2023.8.26.0100, Relator Desembargador: Almeida Sampaio, da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, j. 22.10.2024, V.U.).

De rigor, portanto, a manutenção da rejeição da preliminar arguida.

Outrossim, há de se rejeitar a preliminar de cerceamento de defesa.

Relembre-se que ao juiz do processo, como destinatário principal e direto das provas, cabe aferir a necessidade, ou não, de sua produção, competindo-lhe, ainda, indeferir a produção de provas que não preencham o requisito da utilidade.

É o que se extrai das regras dos artigos 370 e 371 do Código de Processo Civil, que assim preveem:

“Art. 370. Caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito”.

“Art. 371. O juiz apreciará a prova constante dos autos, independentemente do sujeito que a tiver promovido, e indicará na decisão as razões da formação de seu convencimento”

Na hipótese dos autos, a D. Magistrada *a quo* entendeu que a prova documental produzida era suficiente para julgamento do feito.

Acrescente-se que, de fato, a produção de prova testemunhal revela-se impertinente e desnecessária, pois os pontos controvertidos dizem respeito exclusivamente a questões de direito.

No mais, sem respaldo a alegação de decisão surpresa.

Afasta-se, assim, a arguição de cerceamento de defesa.

No mérito, o apelo não merece prosperar.

Como visto, não há que se falar em inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao caso.

Pese a argumentação trazida pela recorrente, a relação entre as partes configura típica relação de consumo, estando de um lado o consumidor e, de outro, o fornecedor. Dessa forma, as questões debatidas nos autos devem ser analisadas à luz das disposições do Código de Defesa do Consumidor.

Ressalte-se, ainda, que o artigo 1.358-B do Código Civil dispõe expressamente:

"A multipropriedade rege-se-á pelo disposto neste Capítulo e, de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições deste Código e pelas disposições das Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor)."

Além disso, ainda que os autores tivessem adquirido o imóvel com intenção de investimento, o que sequer foi comprovado, tal circunstância não afastaria a incidência das normas consumeristas.

No mais, o objeto do contrato em discussão é a aquisição de fração imobiliária no sistema de multipropriedade, correspondente ao apartamento nº 10419, Bloco C, do empreendimento *Hard Rock & Resort Fortaleza*, localizado no município de Paraipaba/CE, com previsão de entrega para 31.12.2020, passível de prorrogação por até 180 dias.

Contudo, até o ajuizamento da ação (2023), não houve qualquer comunicação sobre a conclusão das obras, levando ao pedido de rescisão contratual por inadimplemento da acionada, em razão do atraso injustificado na

entrega do imóvel.

O atraso na conclusão do empreendimento é incontroverso, tanto que a apelante busca justificá-lo com supostos eventos externos, os quais, evidentemente, não se sustentam.

A recorrente atribui a culpa pelo atraso aos impactos ocasionados pela pandemia (*Covid-19*). No entanto, a pandemia, por si só, não autoriza a aplicação das excludentes jurídicas invocadas pela vendedora para justificar o descumprimento do prazo contratual.

Isso porque eventuais fortuitos internos estão vinculados ao risco inerente à atividade da construtora, setor que, inclusive, foi um dos poucos autorizados a continuar operando durante as medidas restritivas impostas pelas autoridades para conter a disseminação do vírus.

Além disso, a falta de mão de obra ou escassez de materiais não configuram caso fortuito ou força maior, pois se inserem no risco natural da atividade da construção civil.

Ademais, o atraso excessivo, que perdurou pelo menos até a prolação da sentença (janeiro/2024), afasta qualquer alegação de interferência da pandemia na obra discutida nos autos. Assim, não há fundamento para acolher a tese de caso fortuito ou força maior (art. 393 do Código Civil).

Diante disso, especialmente da comprovada falta de entrega do imóvel adquirido, não há dúvida quanto à culpa exclusiva por parte da acionada.

Nesse contexto, em razão do descumprimento contratual incontroverso por parte da vendedora, ora recorrente, os autores fazem jus à restituição integral dos valores pagos, a fim de restabelecer o *status quo ante*.

Invoque-se, novamente, entendimento jurisprudencial.

“APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - RESCISÃO CONTRATUAL - DEVOLUÇÃO DE VALORES - REGIME DE MULTIPROPRIEDADE - Relação de consumo caracterizada - Foro de eleição - Cláusula abusiva, eis que dificulta a defesa do consumidor em Juízo - Atraso na entrega da obra - Culpa pela rescisão atribuída a parte ré - Declaração de rescisão dos contratos, condenada a parte ré a repetir os valores apontados - Devolução de forma simples - Procedência parcial - Majoração da verba honorária cabível à ré, de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

10% para 15% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil - Preliminar de ausência de dialeticidade afastada - Recurso desprovido' (Apelação Cível 1123005-04.2021.8.26.0100, Relator Desembargador: Claudio Hamilton, da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, j. 09.02.2023, V.U.).

Logo, de rigor a manutenção da resolução do contrato por culpa da acionada.

Igualmente, no que tange à multa imposta, as alegações da recorrente não merecem acolhida.

Porquanto, reconhecida a culpa da acionada pela rescisão, cabível a incidência da multa compensatória prevista no contrato (cláusula 8ª, V), nos termos do entendimento firmado pelo C. Superior Tribunal de Justiça no Tema 971 em rito de julgamento repetitivo:

“No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial”.

Nesse sentido:

“APELAÇÃO. AÇÃO RESCISÓRIA CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES. Sentença de procedência. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. Rescisão por culpa exclusiva da requerida, com devolução integral dos valores pagos. Contrato firmado mais de um ano após a decretação da pandemia. Retenção descabida. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. Possibilidade. Tema 971 do STJ. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. Honorários sucumbenciais que devem ser fixados sob os critérios objetivos preconizados pelo art. 85, § 2º, do CPC. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO” (Apelação Cível 1117426-07.2023.8.26.0100, Relator Desembargador: Rodolfo Cesar Milano, da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, j 12.08.2024, V.U.).

Portanto, de rigor, a manutenção da sentença, tal como lançada.

Finalmente, debatidos os dispositivos legais e as questões apresentadas pela recorrente, restaram configurados os pressupostos necessários a viabilização da admissão de eventuais recursos especial e extraordinário a serem interpostos pela apelante, se desejar.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

E, para que se tenha por configurado o pressuposto do prequestionamento, é bastante que o tribunal de origem haja debatido e decidido questão federal controvertida, não se exigindo expressa menção ao dispositivo legal pretensamente violado no especial (RT 659/192).

Anote-se, por fim, que eventuais embargos de declaração apresentados contra este aresto serão julgados em ambiente virtual, com observância do estabelecido na Resolução 549/2011, com a redação dada pela Resolução 772/2017 deste E. Tribunal de Justiça.

Assim, por meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, majorada a verba sucumbencial de responsabilidade da acionada-recorrente para 15% do valor da condenação, na forma preconizada no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

JOÃO CASALI
- Relator -