



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000414392

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Apelação Cível nº 1025833-34.2022.8.26.0001, da Comarca São Paulo, em que é apelante CASTELO BRANCO ACQUA SHOW CAMPING E CLUBE LTDA, são apelados ANDRÉ SANCHES PEREIRA e MARA RUBIA CAVALCANTE DE FARIA PEREIRA.

ACORDAM, em 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Compareceu o advogado Dr. Marcelo Silva (OAB/SP 276.229).", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 29 de abril de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletronica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível Nº 1025833-34.2022.8.26.0001

Comarca: São Paulo

Apelante: Castelo Branco Acqua Show Camping e Clube Ltda

Apelados: André Sanches Pereira e Mara Rubia Cavalcante de Faria Pereira

Juíza sentenciante: Adriana Brandini do Amparo

Voto nº 42.430

Ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Contrato de promessa de cessão de direitos sobre edificações e direito de uso do Castelo Branco Acquashow Camping e Clube Ltda. Rescisão contratual. Lote de terreno e respectivo chalé. Rescisão por culpa exclusiva da Ré, diante da entrega do imóvel com defeitos. Falha na prestação de serviços da Ré que é incontroversa. Restituição integral das parcelas pagas pelos Autores, conforme dispõe a Súmula 543 do C. STJ. Sentença de procedência mantida. Honorários sucumbenciais majorados para 15% do valor da condenação (art. 85, § 11, do CPC). Recurso não provido.

Trata-se de ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos, julgada procedente pela r. sentença de págs. 206/209, cujo relatório adoto, complementada pela r. decisão de págs. 230/232, para confirmar a tutela de urgência de págs. 57/58, declarar rescindido o contrato entre as partes celebrado e condenar a Ré a proceder à devolução, de uma só vez, da integralidade dos valores pagos pelos Autores, com acréscimo de correção monetária desde o desembolso e de juros de mora, desde a citação. Condenou a Ré ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% sobre o valor da condenação, com fundamento no art. 85, § 2º, do CPC.

1025833-34.2022.8.26.0001

Voto nº 42.430

Apela a Ré (págs. 235/244) para alegar, em síntese, ter demonstrado que, desde o início das tratativas, jamais se furtou a prestar toda a assistência necessária para solucionar eventuais problemas que surgissem, com evidenciam os “e-mails” acostados ao processo. Refere que os problemas apontados decorrem de um equívoco de comunicação e de desencontro de informações, estando os Apelados cientes de que o chalé “B18” ainda não estava apto para a entrega, no momento em que as chaves lhes foram disponibilizadas. Esclarece que tal entrega resultou de um erro operacional por parte de um dos empreiteiros responsáveis pela obra e não de negligência ou descumprimento contratual de sua parte. Afirma ter esclarecido aos Apelados, por meio de seus patronos, que o Chalé ainda estava em fase de acabamento, tendo sido diligente em sanar os problemas relatados, reafirmando o compromisso de entregar o imóvel em perfeitas condições, conforme previsto em contrato. Enuncia que não se deve falar em descumprimento contratual que justifique a restituição integral dos valores pagos aos Apelados. Refere que não fora considerado o depósito judicial que realizou no processo, no importe de R\$ 56.235,00, observados os descontos previstos no contrato, em razão da rescisão unilateral por parte dos Autores. Afirma ter ocorrido o julgamento antecipado da lide, de forma indevida, uma vez que existiam fatos controvertidos a serem comprovados, os quais demandavam fase instrutória, especialmente por meio de perícia técnica. Ressalta que a ausência da fase de instrução processual acarreta ofensa aos princípios do contraditório e da ampla defesa, estabelecidos no art. 5º, inciso LV, da CF. Pede seja anulada a r. sentença, com consequente retorno do processo ao Juízo de origem, a fim de que seja emitida outra decisão, após a conclusão da fase instrutória. Colaciona alguns julgados acerca de seu entendimento. Tece considerações acerca da inexistência de descumprimento contratual. Enuncia que o imóvel não foi formalmente entregue, uma vez que a assinatura do Laudo de Recebimento, procedimento indispensável para a tradição do bem, jamais ocorreu, observado que a entrega das chaves, isoladamente, não configura a efetiva transferência da posse do imóvel, sobretudo porque o chalé ainda estava em fase de acabamento. Reitera que se tratou de um erro cometido por um empreiteiro da obra, que realizou a entrega de maneira equivocada. Alega que os defeitos apontados se tratam de vícios



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

mínimos, comuns à fase de acabamento de imóveis recém-construídos, o que não compromete a estrutura essencial ou a habitualidade do imóvel. Assevera que, em momento algum, se negou a realizar os reparos, ao contrário, deixou claro que todas as irregularidades poderiam ser solucionadas em apenas um dia, mediante o agendamento de uma equipe técnica. Alega que a r. sentença desconsiderou o fato de que o prazo para a conclusão do empreendimento ainda não tinha expirado (24 meses), à época dos fatos. Reitera que a entrega das chaves, ainda que equivocada, não pode ser interpretada como descumprimento contratual, especialmente considerado que o imóvel estava na fase final de acabamento. Refere que a multa, em razão da rescisão, fora equivocadamente afastada pela r. sentença, ignorando a clara disposição contratual que prevê penalidades em caso de rescisão imotivada ou injustificada. Assevera que os Apelados não apresentaram provas robustas e suficientes para demonstrar que os supostos defeitos do Chalé “B18” comprometeriam sua habitabilidade ou segurança, ou que eventuais falhas na prestação de serviços de segurança, manutenção e fornecimento de água tenham causado qualquer prejuízo concreto. Repisa que os Apelados sequer tomaram posse de fato do imóvel. Afirma ter demonstrado sua boa-fé e diligência, além do esforço para resolver os problemas relatados, considerado que inexistiu entrega formal do imóvel. Pede seja abatido do montante a ser restituído, o valor já depositado judicialmente no processo. Pugna pela concessão de efeito suspensivo ao recurso.

Recurso recebido e processado (pág. 247). Preparo anotado (págs. 245/246 e 277/278). Contrarrazões ofertadas (págs. 250/264).

É o relatório.

Prejudicado o pedido de efeito suspensivo, ante o imediato encaminhamento deste para julgamento pelo Colegiado.

De início, não se deve falar em cerceamento de defesa. Segundo já decidido pelo Supremo Tribunal Federal, a necessidade da produção de

prova há de ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide implique em cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do Magistrado (STF, RE nº 101.171-8/SP), circunstância efetivamente caracterizada na hipótese, diante dos elementos de prova já existentes no processo. A pretendida produção de prova técnica (pericial) só foi suscitada em sede de apelação. Por ocasião da determinação para especificação de provas (pág. 152), a Ré, ora Apelante, dispensou a produção de prova técnica, para só agora persegui-la, o que não pode ser admitido (págs. 160/165).

No mérito, a r. sentença de págs. 206/209, complementada pela r. decisão de págs. 230/232, não comporta reparos.

Em análise do processo, verifica-se que o defeito por ocasião da entrega do imóvel “Chalé B18” do “Castelo Branco Acquashow Camping e Clube” é incontroversa, fato inclusive admitido pela Ré, em contestação, ao afirmar que a vistoria foi agendada pelo empreiteiro responsável de maneira equivocada, uma vez que o imóvel ainda estava em fase de acabamento (pág. 72), observado que o prazo de entrega ainda não tinha expirado (24 meses – 13.07.2023) e os Apelados teriam realizado a vistoria em 23.07.2022 (págs. 44/45).

Não obstante, cumpre esclarecer que os Autores, em 13.07.2021, firmaram com a Ré, “Contrato de promessa de cessão de direitos sobre edificações e direito de uso do Castelo Branco Acquashow Camping e Clube Ltda.”, para a aquisição do chalé “B18”, pelo valor de R\$ 219.000,00 (págs. 23/33), tendo quitado, até o pedido de rescisão, o valor de R\$ 92.500,00. Sustentam ter recebido comunicado do empreiteiro responsável pela obra, com informação de que o imóvel estaria apto para ser vistoriado, ocasião em que verificaram que o imóvel apresentava defeitos e não estava concluído, conforme memorial descritivo (págs. 05/09 e 44/45), em que pese ainda dentro do prazo para entrega. Afirmam ter se frustrado com o empreendimento, buscando a rescisão de forma extrajudicial, sem sucesso. Enunciam



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que não tem mais interesse pela manutenção do contrato celebrado e, assim, buscam a rescisão do pacto e respectiva restituição de todos os valores pagos, considerada a culpa da Ré, pelo desfazimento do negócio. Pugnam pelo retorno do “status quo ante”, com restituição de todos os valores dispendidos.

Assim apresentada a ação, do processo se verifica que a questão relativa à falha na prestação dos serviços da Apelante restou incontroversa, tendo a Ré alegado, em sua contestação, que o problema adveio de equívoco cometido pelo empreiteiro responsável, ao afirmar que o imóvel estaria pronto para ser vistoriado. Verifica-se, inclusive, que tal fato fora corroborado pela afirmação aposta à pág. 183 (relatório técnico), juntado pela própria Apelante, que assim referiu: “*No dia 18 de junho de 2022 verificamos que o chalé B18 apresentava os requisitos necessários para assinatura do laudo de entrega*”. Tal afirmativa não corresponde à realidade, informada pela própria Apelante, como acima referido. No presente apelo, argumenta ainda quanto à culpa dos Autores pela desistência do negócio, o que não se sustenta, pois a eles foi apresentado o imóvel como já apto à vistoria. O apontado erro do empreiteiro apenas a ela pode ser imputado, pois seu preposto.

É correto afirmar que à relação jurídica existente entre as partes se aplica o Código de Defesa do Consumidor, pois nítida a relação de consumo a envolver as partes.

Não obstante, não tem razão de ser a alegação da Apelante, de que a culpa pela rescisão do contrato seria dos Apelados, ante sua desistência, uma vez que se verifica do processo o defeito na prestação de seus serviços, mesmo que considerado o prazo de entrega ainda vigente (cláusula B – pág. 33), pois foi unicamente dela a iniciativa de entrega das chaves.

Conclui-se desse modo que, diversamente do alegado pela Apelante, a rescisão não se deu por vontade exclusiva dos Autores e sim por culpa dela, Ré, ante o evidente defeito na prestação de seus serviços, a causar justa razão para a não

subsistência do negócio jurídico. Portanto, deve restituir as parcelas pagas pelos compradores integralmente, conforme se depreende do teor da Súmula 543 do C. STJ: *“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda e 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.”*

A retenção de valores, pleiteada pela Ré, somente seria possível se os Autores tivessem dado causa à rescisão, o que não é o caso, como acima indicado. Como bem enunciou a r. sentença: *“Depreende-se da própria narrativa da inicial (fls. 1/20) e foi confirmado em contestação (fls. 70/81) que o chalé foi entregue sem condições de uso. Não houve qualquer comprovação pela ré da sua alegação de falha na comunicação e equívoco no agendamento de entrega pelo empreiteiro (artigo 373, II, do Código de Processo Civil). Irrelevante o fato de que ainda havia prazo para conclusão do empreendimento, prazo de 24 meses (fl. 33), pois, por óbvio, o prazo em questão é o limite máximo, sendo possível a entrega antes do prazo. Dessa forma, tendo em vista a entrega do chalé com diversos vícios, a rescisão ocorre por culpa da ré, sendo devida a devolução integral, nos termos da Súmula 543 do C. Superior Tribunal de Justiça”* (pág. 208).

Por fim, a questão relativa ao valor depositado pela Apelante no processo, já fora observada pela r. decisão de págs. 230/232 e a ela ressaltado o respectivo abatimento, do montante final que se mostrar devido.

Verifica-se, portanto, que a r. sentença atacada analisou de forma correta as questões suscitadas, com adequada fundamentação jurídica à hipótese em exame, além de bem avaliar o conjunto probatório. Qualquer outro acréscimo que se faça aos seus bem lançados fundamentos constituiria desnecessária redundância, enquanto os demais argumentos suscitados não são suficientes para infirmar os fundamentos acima enunciados para a solução da lide.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante da manutenção do julgado, majoro os honorários de sucumbência então arbitrados para o equivalente a 15% do valor atualizado da condenação (art.85, §11, do CPC).

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

João Pazine Neto

Relator