



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0000.23.348147-2/001 **Númeraço** 5092664-
Relator: Des.(a) Marcelo Pereira da Silva
Relator do Acordão: Des.(a) Marcelo Pereira da Silva
Data do Julgamento: 06/03/2024
Data da Publicaçã: 06/03/2024

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO - AUSÊNCIA - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - NORMA APLICÁVEL - IMPONTUALIDADE NA ENTREGA DA UNIDADE COMERCIALIZADA - INADIMPLEMENTO EMPRESÁRIO - FOTUITO EXTERNO - CONFIGURAÇÃO AUSENTE - RESCISÃO CONTRATUAL - PREVALÊNCIA

"2. De acordo com a jurisprudência do STJ, o mero ajuizamento da demanda pelo consumidor "evidencia a sua discordância em submeter-se ao procedimento arbitral, não podendo, pois, nos termos do art. 51, VII, do CDC, prevalecer a cláusula que impõe a sua utilização, visto ter-se dado de forma compulsória" (REsp n. 1.785.783/GO. De outro lado, a cláusula de eleição do foro na esteira do entendimento firmado pelo col. Superior Tribunal de Justiça, o Código de Defesa do Consumidor aplica-se às relações jurídicas em que o produto ou serviço não é contratado para implementação de atividade econômica. A circunstância de a compra e venda litigiosa contemplar empreendimento hoteleiro não é bastante para desqualificar o comprador como consumidor à luz da norma legal. Muito embora os impactos da pandemia do Covid-19 na economia mundial não possam ser ignorados, é certo que a construção civil foi considerada atividade essencial, estabelecida no Decreto nº 10.344, de 11 de maio de 2020, da Presidência da República. Ademais, eventual atraso na aquisição de insumos de construção civil ou intermediação de mão de obra configura fato previsível e inerente ao risco da atividade exercida pela construtora.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.348147-2/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): VENTURE CAPITAL PARTICIPACOES E



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

INVESTIMENTOS S/A - APELADO(A)(S): EDGARD CESAR BRAGA

A C Ó R D Ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 11ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em REJEITAR A PRELIMINAR E NEGAR PROVIMENTO À APELAÇÃO.

DES. MARCELO PEREIRA DA SILVA

RELATOR

DES. MARCELO PEREIRA DA SILVA (RELATOR)

V O T O

Cuida-se de ação de rescisão contratual c/c restituição de valores ajuizada por EDGARD CESAR BRAGA em face de VENTURA CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. em que o autor, atribuindo à requerida inadimplemento no âmbito da compra e venda de unidade imobiliária entre eles estabelecida, busca a dissolução do negócio com recomposição material.

Por força da r. sentença de ordem 68, proferida pela e. Juíza de Direito da 9ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte, Dra. Moema Miranda Gonçalves, o pedido foi julgado parcialmente procedente para declarar a rescisão do contrato havido entre as partes; confirmar a decisão liminar a fim de determinar a suspensão definitiva dos efeitos do negócio litigioso e dos pagamentos dele decorrentes, obstada a abertura de cadastro restritivo em desfavor do demandante; impor à



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

requerida a restituição integral dos valores pagos pelo autor, consoante se apurar na fase de cumprimento, com juros de mora de 1% ao mês a contar da citação e correção monetária pelos índices da e. CGJ/MG desde os desembolsos. Por força da sucumbência recíproca, custas e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da condenação, pelas partes, sendo 30% para o autor e 70% para a ré, suspensa a exigibilidade frente àquela por litigar sob gratuidade de justiça.

Embargos de declaração opostos pela ré (ordem 70), impugnados no exercício do contraditório (ordem 72), conhecidos e rejeitados (ordem 73).

Insatisfeita, a demandada recorre. Com esteio na apelação de ordem 75 denuncia incompetência do juízo ante a prevalência da cláusula de eleição do foro, válida e não ameaçada pelo Código de Defesa do Consumidor, porquanto norma inaplicável ao caso. A seu aviso, corrobora esta compreensão a circunstância de estar em foco feito que tramita sob a forma digital, nestes moldes acessível sem qualquer necessidade de deslocamento. No mérito, acaso enfrentado, invoca fator externo a justificar o atraso verificado na execução, inclusive quando consideradas as restrições sanitárias impostas pela pandemia de Covid-19. A seu aviso, o cenário é de improcedência do pedido.

O apelo foi refutado nas contrarrazões de ordem 82.

Preparo e remessa regulares.

Em linhas gerais, é o Relatório.

Conheço dos recursos ante a satisfação regular dos pressupostos legais de admissibilidade.

Preliminarmente: incompetência do Juízo

Para a apelante, a competência para exame da presente ação está



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

sujeita ao foro de eleição estabelecido no contrato, por sua cláusula décima oitava, de onde se lê (ordem 08):

"Fica instituída a cláusula de compromisso de arbitragem para resolver quaisquer divergências, controvérsias ou dúvidas decorrentes deste instrumento, elegendo-se para todos os efeitos, como competente para tanto, a Corte de Conciliação e Arbitragem de Paraipaba - CE, nos moldes da legislação pertinente, com renúncia expressa das partes contratantes a qualquer outro Foro, por mais especial ou privilegiado que seja, ou a venha a ser, independentemente do domicílio ou residência atual ou futura dos contratantes.".

Nada obstante, "2. De acordo com a jurisprudência do STJ, o mero ajuizamento da demanda pelo consumidor "evidencia a sua discordância em submeter-se ao procedimento arbitral, não podendo, pois, nos termos do art. 51, VII, do CDC, prevalecer a cláusula que impõe a sua utilização, visto ter-se dado de forma compulsória" (REsp n. 1.785.783/GO, Relator Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/11/2019, DJe 7/11/2019), entendimento aplicado pelo Tribunal a quo. Incidência da Súmula n. 83/STJ." (AgInt no REsp n. 1.949.396/MT, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 11/4/2022, DJe de 19/4/2022.)

De outro lado, "O STJ possui entendimento no sentido de que a cláusula que estipula a eleição de foro em contrato de adesão, só poderá ser considerada inválida quando demonstrada a hipossuficiência ou a dificuldade de acesso da parte ao Poder Judiciário." (REsp 1675012/SP), o que se configura na espécie, haja vista que o contratante, hipossuficiente no contexto negocial, tem domicílio em Belo Horizonte - MG, local em que a ação foi efetivamente ajuizada.

A tramitação do feito precipuamente no âmbito digital não desnatura essa compreensão, haja vista que, mesmo nessa modalidade, é real e efetiva a subsistência de atos processual cuja prática exige atuação in loco.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Se assim ocorre, não se cogita do óbice invocado, portanto, em pretensa incompetência do Juízo.

No mérito

A inicial registra narrativa de que as partes firmaram contrato de promessa de compra e venda tendo como objeto uma unidade imobiliária integrante do denominado Hard Rock Hotel e Resort Fortaleza pelo valor de R\$48.000,00 (quarenta e oito mil reais) a ser pago de forma parcelada. A entrega estava contratualmente prevista para maio/21, admitida tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, mas não foi realizada pela requerida, o que justifica a dissolução do pacto por culpa empresária. O negócio foi documentado nos instrumentos de ordens 08-09, estando a entrega prevista para 30 meses contados da assinatura ocorrida em 15/11/18.

Valendo-se da contestação de ordem 46, a ré atribuiu ao autor a má atuação contratual, dada a inadimplência havida no cumprimento da obrigação de pagar. No mérito, sem negar o atraso apontado, a requerida invocou excludente de responsabilidade pela ocorrência de fortuito externo, então consistente na pandemia de COVID-19 e as nefastas consequências dela advindas em particular para a construção civil.

Em impugnação, o autor negou a excludente, haja vista que o cenário pandêmico operou-se em março/21, portanto, pouco tempo antes da data prevista para entrega da unidade no início de 2021, não podendo ser considerada fortuito externo (ordem 61)

Oportunizada especificação de provas (ordem 62), não houve pleito de alargamento, a isto se seguindo o desfecho a esta altura refutado que, apesar da argumentação erigida em contrário, deve prevalecer.

Releva destacar de plano que a relação contratual estabelecida entre os litigantes está sujeita ao âmbito de alcance da norma consumerista, não prevalecendo, para este efeito, quaisquer outras



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

invocadas pela recorrente. E assim ocorre na medida em que a circunstância de estar em pauta empreendimento hoteleiro não desqualifica o adquirente como consumidor, ausente que está aquisição pautada em exercício de atividade profissional.

Vale dizer, portanto, que o Código de Defesa do Consumidor tem sua incidência obstada apenas quando o produto ou serviço é contratado para implementação de atividade econômica, situação em que o adquirente ou contratante não estariam configurados como destinatários finais da relação jurídica estabelecida.

Trata-se de entendimento consolidado pelo col. Superior Tribunal de Justiça, a saber:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. JÚLGAMENTO MONOCRÁTICO. ENTENDIMENTO DOMINANTE. POSSIBILIDADE. APRECIÇÃO PELO COLEGIADO. SUPERAÇÃO DE EVENTUAL NULIDADE. JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE BIFÁSICO. IMÓVEL ADQUIRIDO EM EMPREENDIMENTO HOTELEIRO. CDC. APLICABILIDADE. ATIVIDADE ECONÔMICA. EXPLORAÇÃO PELO ADQUIRENTE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA. IMPRESCINDIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)

serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Malgrado a literalidade da dicção legal, esta Corte Superior já se manifestou no sentido de que a interpretação sistêmica do Código recomenda uma exegese ampliativa da norma, de modo a autorizar o



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

orientação jurisprudencial dominante.

3. A apreciação do tema pelo órgão colegiado no agravo interno supera eventual nulidade da decisão singular.

4. O juízo de admissibilidade é bifásico, ou seja, o primeiro juízo realizado não tem o condão de vincular a decisão de admissibilidade do STJ, que é soberana em relação àquele.

5. Há relação de consumo na compra e venda entabulada para fins de investimento, desde que o comprador não exerça referida atividade de forma profissional.

6. O acórdão vergastado assentou que não há exploração de atividade econômica hoteleira pela agravada. Alterar as conclusões do acórdão impugnado exigiria incursão fático-probatória, em afronta à Súmula nº 7 do STJ.

7. Além de indicar o dispositivo legal e transcrever os julgados apontados como paradigmas, é necessário que o recorrente proceda ao cotejo analítico, com a demonstração da identidade das situações fáticas e da interpretação diversa conferida ao mesmo dispositivo.

8. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

9. Agravo interno não provido."

(AglInt no REsp n. 1.973.751/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022.)

Com efeito, embora os impactos da pandemia do Covid-19 na economia mundial não possam ser desconsiderados, é certo que a construção civil foi considerada atividade essencial, estabelecida no



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Decreto nº 10.344, de 11 de maio de 2020, da Presidência da República.

Eventual atraso na aquisição de insumos para a construção e utilização de mão de obra estão inseridos no risco do empreendimento imobiliário, configurando fortuito interno, por constituir evento previsível ao setor de construção civil. Ademais, a ré não demonstrou, de forma específica, o impacto da pandemia no empreendimento em questão e no cronograma da obra. A esse respeito o acervo trazido com a contestação não se presta a tornar certo o comprometimento da edificação pela pandemia, vale dizer, que vinha sendo oportuna e tempestivamente executada, no seu aspecto temporal, até a superveniência do evento qualificado pela ré como determinante para o atraso e que, então, seria a única causa do inadimplemento.

Esse é o entendimento adotado em casos semelhantes no âmbito deste Egrégio Tribunal de Justiça:

"APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PARA ESPECIFICAÇÃO DE PROVAS - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - CERCEAMENTO DE DEFESA - NÃO CONFIGURADO - INADIMPLEMENTO CONTRATUAL - FORTES CHUVAS E PANDEMIA DO COVID-19 - CORRELAÇÃO NÃO COMPROVADA - DANOS MORAIS - CONFIGURAÇÃO - QUANTUM DEVIDO - RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE - SENTENÇA MANTIDA.

- Não há cerceamento de defesa se a prova oral pretendida pela parte teve sua realização indeferida na sentença.

- Em que pese não ser possível desconsiderar as adversidades perpetradas pela pandemia de Covid-19, para afastamento da responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel deve ser comprovado o impacto direto do empreendimento.

- Demonstrado que o atraso injustificado na entrega da obra



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

ultrapassou a baliza do mero dissabor, vulnerando direitos extrapatrimoniais ao gerar angústia e acentuado desgosto ocasionados pelo retardo na efetivação de um projeto de vida, de rigor a condenação da construtora ao pagamento de indenização por danos morais.

- O STJ, à vista da conhecida ausência de critério legal orientador para a fixação do quantum indenizatório, há muito assentou a necessidade de observância dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Arbitrado valor razoável diante das peculiaridades do caso concreto, deve ser mantido o quantum arbitrado na sentença."

(TJMG - Apelação Cível 1.0000.22.160712-0/002, Relator(a): Des.(a) Adriano de Mesquita Carneiro, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 12/07/2023, publicação da súmula em 18/07/2023)

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. DIREITO DO CONSUMIDOR. EXTINÇÃO DO CONTRATO POR CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEADOR. CONSTATAÇÃO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. PANDEMIA. NÃO CARACTERIZAÇÃO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA PREVISTA NO CONTRATO EM FAVOR DO CONSUMIDOR. SENTENÇA MODIFICADA. - Nas hipóteses de não cumprimento do avençado por uma das partes, assegura a lei àquele que se sentir lesado requerer a resolução do contrato, se não preferir-lhe o cumprimento, podendo, ainda, pleitear perdas e danos (art. 475 CC/02). - Inexistindo prova da existência de caso fortuito/força maior capaz de impossibilitar a entrega do imóvel na data aprezada, deve ser reconhecida a responsabilidade do construtor/vendedor pelo descumprimento do contrato de promessa de compra e venda, em razão do injustificado atraso na entrega do imóvel objeto da avença. - A alegação de que o atraso da obra foi ocasionado pela pandemia de COVID-19 não subsiste, vez que não configura força maior com o fito de eximir a responsabilidade da construtora, pois é fato notório que a construção civil não paralisou suas atividades durante a pandemia. - No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem. - Decretada a rescisão do contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, por culpa exclusiva do promitente vendedor, é devida a restituição integral dos valores pagos, devidamente atualizados, em parcela única. - Os juros de mora fruto da rescisão contratual por culpa do promitente vendedor são computados a partir da citação, consoante amplo entendimento jurisprudencial. - Estabelecida no contrato cláusula penal moratória por inadimplemento por ambas as partes, devida sua fixação, com a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação."

(TJMG - Apelação Cível 1.0000.23.178807-6/001, Relator(a): Des.(a) Luiz Artur Hilário, 9ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 19/09/2023, publicação da súmula em 21/09/2023)

Ademais, chama atenção o fato de que a requerida, mesmo no curso da tramitação processual, não demonstrou ter concluído as obras do bem alienado, tampouco disponibilizado a unidade comercializada ao autor, o que só faz esvaziar a tese de pandemia como justificativa para sua conduta desidiosa.

Por sua precisão, da r. sentença cumpre transcrever:

"No presente caso, a ré argumenta que o atraso seria justificável com base nos efeitos da pandemia de COVID-19, supostamente caracterizadora de fortuito externo.

Nenhuma razão assiste à ré, pois assim como chuvas e escassez de mão-de-obra ou de insumos não são argumentos idôneos para justificar o atraso, não o é a pandemia de COVID-19 que assolou o Brasil e o mundo entre 2020 e 2022, pois a jurisprudência do E. TJMG se direciona no sentido de que eventos tais também se caracterizam como fortuito interno, por serem inerentes ao risco do negócio:"

Por conclusão, a prevalência da r. sentença é de rigor.

Com tais fundamentos, **NEGO PROVIMENTO** à apelação.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Em cumprimento ao disposto no artigo 85, §11, do CPC, o percentual dos honorários advocatícios a serem pagos pela requerida fica majorado em 5%.

Custas recursais, pela apelante.

DES. MAURÍCIO CANTARINO (JD CONVOCADO) - De acordo com o(a) Relator(a).

DESA. MÔNICA LIBÂNIO ROCHA BRETAS - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "REJEITARAM A PRELIMINAR E NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO"