



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000325389

DECISÃO MONOCRÁTICA

Apelação Cível Processo nº **1030164-53.2022.8.26.0100**

Relator(a): **SÉRGIO SHIMURA**

Órgão Julgador: **2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial**

VOTO Nº 32723

Apelação n. 1030164-53.2022.8.26.0100

Comarca: São Paulo (13ª Vara Cível)

**Autora Apelante: E. HOTELARIA E TURISMO LTDA. (VERT
HOTÉIS)**

Ré Apelada: LW BRASIL HOTEL ENCORE BERRINI S.A

**Interessada: Administração de Empreendimentos Condo-
Hoteleiro**

Juiz: Dr. Luiz Antonio Carrer

**DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO NÃO
CONHECIDO.**

I. Caso em Exame

Ação proposta por E. HOTELARIA E TURISMO LTDA. contra LW BRASIL HOTEL ENCORE BERRINI S.A., visando à cobrança de multa por descumprimento contratual. As partes firmaram acordo para administração de empreendimento condo-hoteleiro, com prazo de 10 anos. A autora postula a rescisão imotivada do contrato pela ré, sem



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pagamento da multa estipulada. Sentença que julgou improcedente o pleito inicial. Inconformismo da autora.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar a competência para julgamento do recurso, considerando que a matéria envolve direito obrigacional, não abrangida pelas Câmaras Reservadas de Direito Empresarial.

III. Razões de Decidir

3. A competência é fixada com base nos elementos da petição inicial, sendo que a matéria discutida se refere a direito puramente obrigacional, não incluída no rol de competência das Câmaras Reservadas de Direito Empresarial.

4. Precedentes indicam que questões de direito obrigacional devem ser julgadas pela Primeira Subseção de Direito Privado.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso não conhecido, com determinação de redistribuição à Primeira Subseção de Direito Privado.

Tese de julgamento: 1. Competência para julgamento de questões de direito obrigacional pertence à Primeira Subseção de Direito Privado.

Trata-se de ação proposta por E. HOTELARIA E TURISMO LTDA. (VERT HOTÉIS), contra LW BRASIL HOTEL ENCORE BERRINI S.A., objetivando cobrança de multa por descumprimento contratual (fls. 01/18).

Narra a inicial que as partes firmaram, em 01 de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

setembro de 2015, “Acordo Comercial para Administração de Empreendimento Condo-Hoteleiro e de Adesão à Marca”, para administração hoteleira do empreendimento denominado “Ramada Encore Berrini”, pelo prazo de 10 anos.

Afirma que durante todo o curso pré-operacional as partes sempre discutiram e estruturaram a operação com base em um Condo-Hotel, ou seja, na comercialização pela ré das unidades autônomas para terceiros interessados, que iriam aderir ao Pool hoteleiro administrado pela autora através do Contrato de Administração do Condomínio. Ocorre que a ré decidiu não comercializar as unidades autônomas a terceiros, mantendo o empreendimento hoteleiro em sua exclusiva propriedade, administrado pela autora.

Diz que firmaram também Contrato de Constituição de Sociedade por Conta de Participação e Contrato de Administração do Condomínio; que finda a parte pré-operacional o empreendimento estava ativo, com todas as licenças necessárias e no padrão da marca “Ramada”; que o empreendimento foi inaugurado em 13 de novembro de 2018, contando-se a partir daí o prazo de 10 anos de duração do contrato.

Aduz que permaneceu na qualidade de administradora do empreendimento hoteleiro entre novembro de 2018 até de fevereiro de 2021, quando recebeu notificação da Ré alegando, resumidamente: a) não atingimento dos resultados previstos pela Autora (Administradora); b) a decisão dos proprietários em fechar o Hotel definitivamente; c) que nenhum serviço foi prestado pela Autora,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

desde outubro de 2020.

Infere que a ré usou todo o *know how* da autora, visto que ainda mantém o empreendimento ativo e operando e rescindiu o contrato imotivadamente sem sequer arcar com as cláusulas penais nele estipuladas.

Assim ajuizou a presente ação, requerendo: "a) *A Condenação do Réu ao pagamento da multa de R\$ 2.412.536,37 (dois milhões, quatrocentos e doze mil, quinhentos e trinta e seis reais e trinta e sete centavos), devidamente atualizada pelo IGPM/FGV, acrescida de juros de mora de 1% ao mês, conforme determinação contratual; b) Condenar o Réu no reembolso das custas judiciais e no pagamento dos honorários advocatícios de sucumbência, no importe de 10% ou 20% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 2º do Código de Processo Civil*".

Sobreveio sentença de improcedência, baseada na teoria da imprevisão, ao fundamento de que a pandemia de covid-19 atingiu de forma latente o ramo de hotelaria.

Transcreve-se o relatório da sentença:

"E. HOTELARIA E TURISMO LTDA ajuizou a presente ação em face de LW BRASIL HOTEL ENCORE BERRINI S.A. Sustenta, em resumo, ter celebrado com a ré "Acordo Comercial para Administração de Empreendimento Condo-Hoteleiro e de Adesão à Marca". Todavia, a ré comunicou, em 2021, a intenção de rescindir antecipadamente o pacto, sem realizar o pagamento da multa prevista para a hipótese de rescisão



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

imotivada do acordo comercial. Por isso, requer a condenação do Réu ao pagamento da multa de R\$ 2.412.536,37 (dois milhões, quatrocentos e doze mil, quinhentos e trinta e seis reais e trinta e sete centavos).

A parte ré foi regularmente citada e apresentou contestação às fls. 507/522.

Sustenta, em resumo, que a multa contratual é indevida, pois o objeto do contrato já havia cessado de comum acordo, em razão da pandemia, que configuraria caso fortuito e motivo de força maior, ensejando a inaplicabilidade de multa contratual. Réplica às fls. 608/621”.

Inconformada, a autora vem recorrer, sustentando, preliminarmente, que a sentença deve ser anulada visto que não foi oportunizada a produção de provas. No mérito, argumenta que a pandemia de covid-19 não inviabilizou completamente a execução do contrato, motivo pelo qual não poderia ter sido adotada a teoria da imprevisão; que a ré não demonstrou onerosidade excessiva do contrato; que a alienação do empreendimento para uma empresa do ramo hoteleiro poucos meses após a rescisão contratual aponta que a inviabilidade alegada não se sustenta; que a ré poderia ter adotado medidas alternativas como a renegociação de termos contratuais ou a suspensão temporária das obrigações, ao invés de optar pela rescisão unilateral e imotivada do contrato. Requer, assim, a reforma da sentença, de modo que a ação seja julgada totalmente procedente (fls. 636/650).

Recurso devidamente processado e respondido (fls.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

660/678).

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 689).

É o relatório.

O recurso não pode ser conhecido.

Considerando que a competência é fixada com base nos elementos contidos na petição inicial (art. 103 do RITJ), temos que as Câmaras Reservadas de Direito Empresarial não são competentes para o conhecimento do presente recurso.

A autora ajuizou ação objetivando a condenação da ré ao pagamento de multa por descumprimento de acordo comercial para administração de empreendimento hoteleiro.

Observa-se, ainda, que quando o MM. Juízo da 13ª Vara Cível declinou da competência, a autora opôs embargos de declaração esclarecendo: *"2. Ocorre que houve erro material no despacho exarado por V.Exa., vez que o objeto desta demanda não versa sobre relação societária, mas sim relação contratual entre empresas independentes, sem ligação de cunho societário, tipificada no Livro III, Título I, Capítulo I e Título V do Código Civil brasileiro, sendo puramente relação contratual. (...). Ressalta-se que a constituição de sociedade por conta de participação é acessório do negócio jurídico principal e as partes que constam na sociedade por conta de participação, sócio ostensivo e sócios participantes não litigam entre si*



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

e não fazem parte do objeto desta demanda, ou seja, a Ré desta demanda não figurou na sociedade por conta de participação, mas tão somente no negócio jurídico contratual de administração hoteleira” (fls. 368 e 371/372).

A discussão, portanto, gira em torno de direito obrigacional (Livro I, da parte especial do Código Civil), matéria não incluída no rol de competência das Câmaras Reservadas de Direito Empresarial, a seguir descrito:

“Competência, excluídos os feitos de natureza penal, para julgar os recursos e as ações originárias dos seguintes temas: (Redação dada pela Resolução nº 920/2024):

I – ações relativas à falência, recuperação judicial e extrajudicial, principais, conexos, e atraídos pelo juízo universal, envolvendo a Lei nº 11.101/2005, bem como as ações principais, acessórias e conexas, reativas à matéria prevista no Livro II, Parte Especial do Código Civil (arts. 966 a 1.195) e na Lei nº 6.404/1976 (Sociedades Anônimas), as que envolvam propriedade industrial e concorrência desleal, tratadas especialmente na Lei nº 9.279/1996; II – franquia (Lei nº 8.955/1994);

III – ações principais, acessórias e conexas relativas à matéria prevista nos artigos 13 a 24 da Lei nº 14.193/2021;

IV – ações oriundas de representação comercial;

V – ações de contratos de distribuição; VI – ações que versem sobre a Lei nº 6.279/1979 (Lei Ferrari)”.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Neste sentido, vêm decidindo as Câmaras Reservadas de Direito Empresarial: "RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE HOTELEIRA. "MOTTO BY HILTON". DESCUMPRIMENTO DE PRAZO DE ENTREGA. I. CASO EM EXAME. Agravo de instrumento interposto contra decisão que deferiu parcialmente tutela de urgência para suspender a exigibilidade de taxas pré-operacionais em ação de rescisão contratual relativa à promessa de compra e venda de unidade hoteleira. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO. A questão em discussão consiste em verificar se estão presentes os pressupostos para concessão de tutela de urgência no caso. III. RAZÕES DE DECIDIR. A matéria é afeta à Primeira Subseção de Direito Privado, conforme artigo 5º, I, I.25, da Resolução 623/2013, do Tribunal de Justiça de São Paulo, que trata de ações relativas a compra e venda de imóveis. Não há dissídio societário que justifique a distribuição do recurso às Câmaras Reservadas de Direito Empresarial. IV. NÃO CONHECERAM DO RECURSO, DETERMINANDO REDISTRIBUIÇÃO" (AI nº 2052511-67.2025.8.26.0000, Rel. Des. Carlos Alberto de Salles, j. 25/03/2025);

"RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DE VALORES. AQUISIÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM POOL HOTELEIRO. POOLS HOTELEIROS. COMPETÊNCIA INTERNA. Insurgência em face de decisão que deferiu tutela de urgência para suspender a eficácia de contratos celebrados pelas partes e impedir as rés de inscreverem o nome da autora em cadastros restritivos de crédito. Alegado contratos de sociedade em conta de participação. Inexistência, no entanto, de dissídio societário. Matéria afeta a uma das Câmaras da Primeira Subseção de Direito Privado, conforme artigo 5º, I, I.25, da Resolução



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

623/2013, do Órgão Especial deste Tribunal de Justiça. Matéria estranha à competência destas Câmaras Reservadas de Direito Empresarial. Deliberação de remessa a uma das Câmaras que integram Direito Privado I, competente para o julgamento do recurso. RECURSO NÃO CONHECIDO, DETERMINADA A REDISTRIBUIÇÃO A UMA DAS CÂMARAS DA 1ª SUBSEÇÃO DE DIREITO PRIVADO” (AI nº 2313044-42.2024.8.26.0000, Carlos Alberto de Salles, j. 31/10/2024)

“Voto n.º 55.253 Agravo de Instrumento. Resolução contratual cumulada com devolução de valores. Partes que celebraram sociedade em conta de participação que tem como objeto empreendimento imobiliário para a construção de unidade hoteleira. Alegado descumprimento contratual no tocante ao prazo de entrega da obra. Ausência de dissídio societário que justificasse a distribuição do recurso a esta C. Câmara Reservada de Direito Empresarial. Matéria afeta às Subseções de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça artigo 5º, §3º, da Resolução nº 623/2013. Precedentes. Recurso não conhecido, com determinação de redistribuição” (AI nº 2.107.524-85.2024.8.26.0000, Rel. Des. Natan Zelinschi de Arruda, j. 30/04/2024).

Por fim, ressalta-se que o Juízo da 1ª Vara Empresarial e conflitos de arbitragem suscitou conflito de competência, o qual foi julgado procedente para declarar como competente o juízo suscitado (MM. Juiz de Direito da 13ª Vara Cível do Foro Central da Capital), assim ementado:

“Conflito Negativo de Competência Ação de cobrança de multa



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contratual - Livre distribuição à 13ª Vara Cível Redistribuição à Vara Empresarial Descabimento Discussão travada perante a origem que diz respeito ao direito das obrigações (Livro I da Parte Especial do Código Civil) - Matéria não incluída no rol de competência definido pelo artigo 2º da Resolução OE nº 763/2016 referente às Varas Especializadas empresariais As normas definidoras da especialização de Varas devem ser interpretadas restritivamente justamente para evitar indiscriminada ampliação da competência - Precedentes - Procedente o conflito - Competência do MM. Juízo Suscitado" (fls. 380/383 e 388/393).

O recurso trata de matéria cuja competência pertence à Primeira Subseção de Direito Privado deste Tribunal, nos termos do art. 5º da Res. 623/2013 do TJSP.

Do exposto, nos termos do art. 932, III, do CPC, **não conheço do recurso**, com determinação para que se proceda à redistribuição do feito a uma das Câmaras da Primeira Subseção de Direito Privado.

Int.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

SÉRGIO SHIMURA
Relator