



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000362516

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1038464-33.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante HRH FORTALEZA EMPREENDIMENTO HOTELEIRO S.A, são apelados MARCILIO FELIPE OTTONI DA COSTA e ROSANA NARDONE ZOPE OTTONI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1038464-33.2024.8.26.0100

COMARCA: FORO CENTRAL CÍVEL

APELANTE: HRH FORTALEZA EMPREENDIMENTO HOTELEIRO S.A

APELADO: MARCILIO FELIPE OTTONI DA COSTA

APELADA: ROSANA NARDONE ZOPE OTTONI

VOTO Nº 54.899

**COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL –
Unidade em regime de multipropriedade – Pretensões
de resolução do contrato e de restituição de valores
julgadas procedentes – Cerceamento de defesa e
decisão surpresa não caracterizados – Preliminar de
incompetência territorial afastada com acerto –
Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor
corretamente reconhecida – Atraso na entrega da
unidade incontroverso, mesmo considerando o prazo de
tolerância – Restrições causadas pela pandemia que
não servem de justificativa para o expressivo atraso na
entrega do empreendimento – Apelação não provida.**

Cuida-se de apelação interposta contra sentença que julgou procedente ação de resolução de contrato de compromisso de compra e venda de unidade imobiliária em regime de multipropriedade cumulada com pedido de devolução de valores, declarado rescindido o contrato firmado entre as partes e condenada a ré a restituir aos autores a totalidade dos valores pagos, inclusive a título de arras/sinal/comissão de corretagem, corrigidos monetariamente, pela Tabela Prática deste Tribunal, desde cada desembolso, acrescidos de juros legais desde a citação, a multa prevista em cláusula penal (cláusula 9ª, item V), correspondente a 20% do valor do contrato devidamente corrigido pela Tabela Prática deste Tribunal, mais custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 20% da condenação.

A apelante alega que as partes elegeram contratuamente o foro da Comarca de Paraipaba/CE, o qual deve prevalecer, não havendo relação de consumo no caso, tampouco demonstração de vulnerabilidade dos apelados. Argumenta que a cláusula de eleição de foro é válida, eficaz e deve ser respeitada, nos termos do art. 63, do CPC, e da Súmula 335, do STF. Sustenta que houve cerceamento de defesa, pois o D. juízo *a quo* julgou antecipadamente a lide sem oportunizar a produção das provas requeridas, especialmente a oitiva de testemunhas para demonstrar os efeitos da pandemia sobre o cronograma da obra. Alega que não foi observada a vedação às decisões surpresa, nos termos dos arts. 9º e 10, do CPC. Argumenta que a relação jurídica entre as partes tem natureza civil, envolvendo contrato de multipropriedade regido pela Lei nº 13.777/2018 e pela Lei nº 4.591/64. Insiste em que não se trata de relação de consumo, pois os compradores tinham plenas condições de avaliar a contratação e não demonstraram hipossuficiência. Afirma que os impactos da pandemia da COVID-19 configuram fortuito externo, o que justifica a prorrogação do prazo de entrega das unidades e afasta a responsabilidade da incorporadora. Ressalta que a sentença desconsiderou totalmente tais efeitos, violando o art. 393, do Código Civil. Diante disso, requer a anulação da sentença, com o reconhecimento da incompetência do juízo de origem e remessa dos autos à Comarca de Paraipaba/CE. Subsidiariamente, pede a anulação da sentença por cerceamento de defesa, com retorno dos autos à origem para produção de provas, ou ainda a reforma do julgamento de mérito, com a improcedência dos pedidos iniciais.

Recurso tempestivo, preparado e respondido.

É o relatório.

A apelação não comporta provimento.

A preliminar de incompetência territorial deve ser rejeitada. Restou corretamente reconhecida a relação de consumo entre as partes, sendo os apelados destinatários finais. A natureza de adesão do contrato e a hipossuficiência dos consumidores autorizam a aplicação do artigo 101, I, do Código de Defesa do Consumidor, que lhes assegura o direito de propor a demanda no foro de seu domicílio. A eleição contratual de foro diverso não prevalece sobre norma de ordem pública protetiva do consumidor.

Essa tem sido a posição da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PREQUESTIONAMENTO E IMPUGNAÇÃO DA FUNDAMENTAÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. OCORRÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. COMPETÊNCIA. NULIDADE DE CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO PREJUDICIAL À DEFESA DO CONSUMIDOR. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO DO ART. 1.042 DO CPC/2015 CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Em virtude do prequestionamento e da impugnação, no recurso especial, dos fundamentos do acórdão recorrido, o agravo interno merece provimento.

2. Conforme entendimento da Segunda Seção desta Corte, "a cláusula que estipula a eleição de foro em contrato de adesão é válida, desde que não obste o acesso ao Poder Judiciário nem a necessária liberdade para contratar, razão pela qual, para sua anulação, é imprescindível a constatação do cerceamento de defesa e a comprovação da hipossuficiência do aderente" (AgInt nos EDcl no CC 156.994/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Rel. p/ acórdão Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 10/10/2018, DJe de 20/11/2018).

3. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ. 4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em nova análise, conhecer do agravo do art. 1.042 do

CPC/2015 para negar provimento ao recurso especial."
(AgInt no AREsp n. 1.873.954/SC, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. em 22/11/2021, DJe de 2/12/2021).

No mesmo sentido vem decidindo este Tribunal em ações semelhantes:

APELAÇÃO. Ação de rescisão de contrato cumulada com pedido de restituição de valores. Compromisso de compra e venda. Bem imóvel. Regime de multipropriedade. Aquisição de cota pelos autores. Sentença de procedência parcial. Inconformismo da parte ré. Preliminar. Competência territorial. Foro de eleição. Reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor. Autores com domicílio em São José dos Campos, cidade localizada a quase três mil quilômetros de distância daquela eleita pra dirimir os conflitos de interesses envolvendo o contrato firmado pelas partes. Evidente prejuízo aos interesses do consumidor em razão de sua manifesta vulnerabilidade. Facilitação da defesa sem que isso afete os interesses da ré, fornecedora com estrutura jurídica apta a atuar de modo abrangente. Mérito. Resolução contratual. Culpa da construtora demonstrada. Atraso na entrega da unidade ao comprador que superior o prazo contratual, já considerando o período de tolerância. Inadimplemento absoluto que impõe a restituição da totalidade dos montantes pagos. Sentença mantida. Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1025841-63.2021.8.26.0577; Relator (a): Rogério Murillo Pereira Cimino; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/05/2023; Data de Registro: 31/05/2023)

***AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES E COBRANÇA DE MULTA. "Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária no Regime de Multipropriedade (Frações/Cotas Imobiliárias)". Promitente compradora que pede a rescisão contratual em razão de atraso na entrega do imóvel, com a restituição das quantias pagas e cobra multa contratual pelo inadimplemento. SENTENÇA de procedência. APELAÇÃO da promissária vendedora ré, que insiste na arguição de incompetência do Juízo, pugnando no mérito pela reforma para a improcedência, sob o argumento de que o atraso na entrega foi causado pela superveniência da Pandemia da Covid-19, aduzindo ainda impossibilidade de execução da sentença meramente declaratória, ressaltando que cabe à autora o ajuizamento de nova Ação para discussão**

da obrigação de pagar. **EXAME:** relação contratual havida entre as partes que tem natureza de consumo, sujeita portanto às normas do Código de Defesa do Consumidor. Possibilidade de ajuizamento da Ação no foro de domicílio do autor, "ex vi" do artigo 101, inciso I, da Lei Protetiva. Atraso na conclusão da obra por culpa da demandada, mesmo após ultrapassado o prazo de tolerância, bem comprovado nos autos. Construção civil que foi considerada setor essencial para a economia e que não foi paralisada em razão das restrições impostas para o combate da Pandemia da Covid-19. Ausência de prova específica de impacto nas atividades desenvolvidas pela ré. Rescisão contratual, com a devolução da integralidade do valor já desembolsado pela promissária compradora, em parcela única, que era mesmo de rigor. Observância das Súmulas 2, 160, 161 e 162 deste E. Tribunal, e da Súmula 543 do C. Superior Tribunal de Justiça. Restituição dos valores pagos que constitui mera consequência da rescisão do ajuste. Inicial com pedido expresse de cobrança da multa. Ausência de óbice à execução. Sentença mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO.***

(TJSP; Apelação Cível 1038878-97.2020.8.26.0576; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/11/2022; Data de Registro: 25/11/2022)

APELAÇÃO CÍVEL. Ação declaratória de resolução de promessa de compra e venda c.c. restituição de valores e pedido de tutela de urgência. Sentença de procedência. Insurgência da ré. **PRELIMINARES.** 1. Incompetência territorial. Não acolhimento Ação ajuizada no foro do domicílio do consumidor. Cláusula que inviabiliza ou dificulta o acesso ao Poder Judiciário ou coloca o consumidor em desvantagem exagerada. 2. Nulidade da citação. Ato citatório realizado em endereço diverso da ré. Não acolhimento. Endereço da citação válido, pois, apesar de não ser o local da sede da apelante, pertence ao "Grupo Hospedar", no qual a empresa ré é um de seus empreendimentos do setor de hotelaria, tanto que peticionou nos autos, tomando ciência do processo. 3. Inaplicabilidade dos efeitos da revelia. Não acolhimento. Incidência do artigo 344 do CPC. **MÉRITO.** Compromisso de compra e venda de imóvel. Rescisão. Culpa exclusiva da ré. Atraso na entrega. Devolução integral. 4. Fortuito externo. Crise sanitária mundial causada pelo coronavírus, que provocou considerável queda no setor de serviços de turismo e hotelaria. Descabimento. Descumprimento do prazo contratual de doze meses, contados da data de início das obras, prevista para

01/02/2019, e do prazo de tolerância de 180 dias. Súmula 164 deste Tribunal. Ausência de comprovação de caso fortuito ou força maior. Risco da atividade. Fortuito interno. Responsabilidade objetiva do fornecedor. Resolução contratual por culpa da promitente vendedora. Restabelecimento do status quo ante, com ressarcimento integral dos valores pagos. Súmula 543 do STJ. Sentença mantida. Juros de mora a contar da citação. Artigo 405 do Código Civil. 5. Pedido subsidiário de retenção de 25% dos valores pagos pelos autores. Descabimento. Descumprimento contratual pela ré, quanto à data limite para entrega do empreendimento. Declarada a rescisão do contrato, com a devolução integral de todos os valores pagos pelos autores. Impossibilidade de retenção de valores - Inteligência das Súmulas nº 2 e 3 deste E. TJ, bem como da Súmula nº 543 do C. STJ. Precedentes deste E. TJ. Sentença mantida, adotando-se os seus fundamentos, nos moldes do art. 252 do RITJSP. REJEITADAS AS PRELIMINARES, RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1034029-21.2021.8.26.0100; Relator (a): Cláudio Marques; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 44ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/07/2022; Data de Registro: 06/07/2022)

Inexistiu cerceamento de defesa ou violação ao contraditório. A matéria controvertida era essencialmente documental e o juízo de origem fundamentou adequadamente o julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 355, I, do CPC. A prova oral requerida era desnecessária, uma vez que os efeitos da pandemia sobre o cronograma da obra já eram de conhecimento público e notório, e a apelante não demonstrou prejuízo processual concreto. Tampouco houve decisão surpresa, pois todos os fundamentos constavam da instrução processual.

Não prospera a tese de que a relação contratual estaria regida exclusivamente pela Lei nº 13.777/2018 e pela Lei nº 4.591/64. A multipropriedade imobiliária não afasta a incidência do CDC, quando configurada a relação de consumo, como no caso dos autos, em que os adquirentes são consumidores finais, sem participação na estrutura empresarial do empreendimento.

O atraso na entrega do empreendimento é incontroverso e é imputável à apelante. As dificuldades operacionais decorrentes da pandemia de COVID-19 constituem fortuito interno, inerente ao risco da atividade econômica. Cabe à construtora/investidora o ônus pelos efeitos da crise sanitária, não sendo admissível que transfira aos consumidores os prejuízos de sua atividade.

Na sentença corretamente se reconheceu que a rescisão contratual se deu por culpa exclusiva da vendedora, em razão da mora na entrega da unidade. Aplica-se, assim, o disposto na Súmula 543, do STJ, que determina a restituição integral das parcelas pagas quando a culpa pelo inadimplemento é do promitente vendedor.

Daí porque o apelo não comporta provimento.

Por último, não é caso de majoração dos honorários advocatícios porque na instância de origem já foram fixados no limite máximo previsto no § 2º, do artigo 85, do Código de Processo Civil, vedada a majoração em grau recursal acima deste limite, a termo do disposto no § 11 e § 6º, do aludido dispositivo.

Isto posto, voto pelo não provimento da apelação.

SÁ DUARTE

Relator