



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000394624

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1154757-23.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A., é apelado ARLEY CLEVERSON BELO DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 GOMES VARJÃO (Presidente) E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

CELINA DIETRICH TRIGUEIROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N.º : 10.883
APELAÇÃO N.º: 1154757-23.2023.8.26.0100
APELANTE : HRH FORTALEZA EMPREENDIMENTO HOTELEIRO S.A.
APELADO : ARLLEY CLEVERSON BELO DA SILVA
COMARCA : SÃO PAULO
JUIZ : ADRIANA SACHSIDA GARCIA

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. Compra e venda de cota de unidade hoteleira. Multipropriedade. Atraso na entrega da obra. Procedência parcial da ação. Apelo da ré. Exame: Incompetência de foro. Inocorrência. Em se tratando de relação submetida à legislação consumerista, é facultado ao consumidor o ajuizamento no foro de seu domicílio ou no foro do lugar onde está a sede da ré, como ocorreu. Súmula nº 77 deste E. Tribunal de Justiça. Preliminar de cerceamento de defesa rejeitada. Prova oral desnecessária à solução da controvérsia. Caso analisado à luz do Código de Defesa do Consumidor, como mencionado. Atraso na conclusão da obra por culpa exclusiva da apelante. Pandemia do coronavírus que não constituiu fato impeditivo ao prosseguimento das atividades do ramo da construção civil. Serviço que foi considerado essencial pelo governo federal, nos termos do art. 3º, § 1º, inciso LIV, do Decreto nº 10.282/2020. Fatos narrados pela ré que fazem parte dos riscos da atividade econômica, os quais não podem ser transferidos ao promitente comprador, que tinha legítima expectativa de que a obra seria entregue no prazo avençado. Ademais, contrato que foi celebrado em meio ao cenário pandêmico. Rescisão contratual, com a devolução da integralidade do valor já desembolsado pelo promissário comprador, que era mesmo de rigor. Pagamento de uma só vez, consoante cláusula 6.2 do quadro resumo e das súmulas 2 do TJSP e 543 do C.STJ. Multa que decorre de cláusula contratual e diretamente do art. 43-A, § 1º, da lei 4.591/64, incluído pela lei nº 13.786/18. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto

contra a r.sentença que julgou parcialmente procedente ação de rescisão contratual, fundada em inadimplemento de contrato de compra de cota de unidade hoteleira (“time sharing”).

Apela a ré a fls. 891/922, alegando a incompetência do foro. A cláusula de eleição de foro deve prevalecer, ainda que a contraparte seja consumidora. No mais, houve cerceamento de defesa, uma vez que a prova oral é necessária à comprovação de suas alegações. O caso não deve ser analisado à luz do Código de Defesa do Consumidor. A pandemia do COVID-19 não era evento previsível, não configurando fortuito interno. Logo, deve ser afastada a multa contratual de 10%. Caso seja mantida a condenação, a quantia desembolsada pelo autor não deve ser restituída integralmente e nem de uma só vez.

Recurso tempestivo, preparado a fls. 924.

Contrarrrazões a fls. 928/939.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r.sentença que julgou parcialmente procedente ação de resolução contratual, com o seguinte dispositivo, “in verbis”:

“Ante o exposto e o mais que dos autos consta, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido para rescindir o contrato havido entre as partes e condenar a ré a restituir ao autor R\$ 60.850,82, referente ao montante por ele pago, acrescido de multa de 10% sobre o preço do contrato (R\$

14.700,00). Sobre o valor incidirá correção monetária, calculada pelos índices eleitos pelo Egrégio Tribunal de Justiça na Tabela Prática para Atualização dos Débitos Judiciais, a partir da data do desembolso e juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação. Considerando que a ré sucumbiu na maior parte, condeno-a ao pagamento de honorários advocatícios, à razão de 10% sobre o valor da condenação. No mais, extingo o processo com análise de mérito, o que faço com fundamento nos termos do artigo 487, inciso I, do citado diploma legal.”

Do que se retira da inicial, o autor celebrou com a ré dois contratos de promessa de compra e venda de fração de tempo de imóvel em multipropriedade do empreendimento Residence Clube at The Hard Rock Hotel Fortaleza, por R\$80.000,00 e R\$67.000,00. Ocorre que, as unidades deveriam ter sido entregues em 31 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2022, já computado o prazo de tolerância, mas até a data de propositura da ação, em novembro de 2023, a ré estava inadimplente.

Diante disso, propôs ação judicial visando à condenação da ré à devolução da quantia desembolsada, ao pagamento de multa de 10% do valor do contrato e à compensação por dano moral de dez mil reais.

Sobreveio a r.sentença a fls. 881/888, consignando que o inadimplemento da ré era inequívoco, o que impunha a rescisão contratual e aplicação de multa, mas afastou a indenização por danos morais.

Em face da parcial procedência da ação,

apelou a ré.

Em primeiro lugar, rejeita-se a preliminar de incompetência do foro.

De fato, de acordo com a jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça, ainda que o caso seja analisado à luz do Código de Defesa do Consumidor, esse aspecto não torna abusiva a cláusula de eleição de foro. Confira-se:

"PROCESSO CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. EXCEÇÃO DE INCOMPETÊNCIA. CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO. COMPETÊNCIA TERRITORIAL. RELATIVA. ALTERAÇÃO POR CONVENÇÃO DAS PARTES. ABUSIVIDADE NÃO CONFIGURADA. POSSIBILIDADE. 1. Ação de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel e indenização por danos materiais e compensação por danos morais ajuizada em 25.01.2015. Exceção de Incompetência arguida em 26.03.2015. Agravo em Recurso especial distribuído ao gabinete em 24.04.2017. Julgamento: CPC/1973. 2. O propósito recursal é o reconhecimento da validade da cláusula de eleição de foro em contrato de adesão de compra e venda de imóvel. 3. A alteração da competência territorial por contrato de adesão, por si só, não permite inferir pela nulidade da cláusula, devendo, para tanto, concorrer a abusividade ou a

ilegalidade. 4. Apesar da proteção contratual do consumidor estabelecida pelo CDC, o benefício do foro privilegiado estampado no art. 101, I, do CPC não resulta, per se, em nulidade absoluta das cláusulas de eleição de foro estabelecidas contratualmente. 5. **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.** 6. **Nesta perspectiva, a situação de hipossuficiência de uma das partes, por sua manifesta excepcionalidade, deve ser demonstrada com dados concretos em que se verifique o prejuízo processual para alguma delas.** 7. A condição de consumidor, considerada isoladamente, não gera presunção de hipossuficiência a fim de repelir a aplicação da cláusula de derrogação da competência territorial quando convencionada, ainda que em contrato de adesão. 8. Recurso especial conhecido e provido, para determinar que a ação seja processada e julgada no foro estipulado contratualmente." (REsp 1.675.012/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 08/08/2017, DJe de 14/08/2017.) - gn

“In casu”, o autor é pessoa física sem conhecimento jurídico ou acerca do ramo de construção. Assim, quando comparado com a ré, pessoa jurídica especializada no ramo de exploração comercial de hotéis e de capital social superior a quarenta milhões de reais, o autor revela-se hipossuficiente, o que justifica a permanência dos autos neste foro.

Acresça-se que de acordo com o contrato social a fls. 805, a sede da companhia ré é na cidade de São Paulo, na Avenida Brasil, n.º 1.964, Bairro Jardim América, de maneira que o processamento e trâmite da ação neste foro não causou qualquer prejuízo à parte, além de ser permitida por lei, nos termos do art. 101, I, do Código de Defesa do Consumidor e arts. 46 e 53, inciso III, alínea "a", do Código de Processo Civil.

Nesse sentido, eis a jurisprudência desta C. Câmara de Direito Privado:

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C./C. DEVOLUÇÃO DE QUANTIA PAGA E MULTA CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. MULTIPROPRIEDADE (TIME SHARING). ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto pela vendedora ré contra sentença de procedência que determinou a devolução integral dos valores pagos pelo autor, acrescidos de multa contratual, correção monetária e juros de mora. II. Questão em Discussão: Analisar as preliminares de incompetência territorial do Juízo em razão de cláusula de eleição de foro e de cerceamento de defesa. Verificar a aplicabilidade do CDC ao regime de multipropriedade, a responsabilidade da ré pelo atraso na entrega do imóvel, a devolução integral dos valores pagos e a inversão da multa contratual III. Razões de Decidir: **Aplicabilidade do CDC ao regime de multipropriedade ((art. 1358-B do CC).**
Incompetência de foro afastada, considerando-se a

relação de consumo e a abusividade da cláusula de eleição de foro (art. 63, §5º, do CPC), inexistindo prejuízo a ré no ajuizamento da demanda no foro de domicílio do consumidor (art. 101, I, do CDC e Súmula 77 deste Tribunal). Cerceamento de defesa não configurado, pois a prova documental era suficiente, sendo desnecessária a prova oral. Contrato firmado antes a Lei do Distrato, inaplicável ao caso. A pandemia de Covid-19 não configura caso fortuito ou força maior, pois a construção civil foi considerada atividade essencial. Atraso que não configura caso fortuito ou força maior (Súmula 161 deste Tribunal). Prazo de tolerância fixado em 180 dias úteis para a conclusão das obras. Cláusula abusiva. Prazo de tolerância que não pode superar 180 dias corridos. Aplicação do tema 1 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000. O prazo de tolerância se aplica uma única vez, descabendo a pretensão de aplicação sobre o novo prazo de entrega (31/12/2023) pactuado em aditamento contratual, que superava em muito o prazo original (16/05/2021). Imóvel não entregue até o ajuizamento da demanda (09/04/2024) e ré que não comprovou a entrega até sua última manifestação durante a instrução (08/08/2024), que superava o novo prazo de tolerância pretendido (30/06/2024). A ré é responsável pelo atraso na entrega do imóvel, justificando a rescisão contratual e a devolução integral dos valores pagos. Aplicação das Súmulas 1 e 2 deste Tribunal e Súmula 543 do STJ. Possibilidade de inversão da cláusula penal compensatória, conforme entendimento firmado pelo STJ em recurso repetitivo (Tema 971, REsp

1.614.721/DF), sem insurgência do autor em relação ao percentual estabelecido em sentença e sua incidência sobre os valores pagos. IV. Tese de julgamento: 1. Aplicação do CDC ao regime de multipropriedade. 2. Cláusula de eleição de foro abusiva no caso. 3. Cerceamento de defesa inexistente. 4. Atraso na entrega do imóvel que enseja a devolução integral dos valores pagos e reversão da multa contratual. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1010262-12.2024.8.26.0564; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2025; Data de Registro: 31/03/2025) - gn

APELAÇÃO. Promessa de compra e venda de unidade imobiliária em regime de multipropriedade. Pretensão de rescisão contratual cumulada com devolução integral das quantias pagas, acrescida de cláusula penal. Insurgência da ré, promitente vendedora, contra a sentença de procedência.

Alegação de incompetência territorial do juízo. Inocorrência. Aplicável o Código de Defesa do Consumidor. Submetendo-se a relação jurídica à disciplina da legislação consumerista, a ação pode ser ajuizada no foro do domicílio do consumidor (artigo 101, inciso I, do CDC) ou no foro do lugar onde está a sede da ré (artigos 46 e 53, inciso III, alínea "a", do Código de Processo Civil), como o foi in casu. Escolha do foro pelo consumidor que tem respaldo na Súmula nº 77 deste E. Tribunal de Justiça. Não se constata o bradado cerceamento de defesa. Elementos probatórios aptos e suficientes a

embasar a plena convicção do magistrado. Desnecessária a produção de outras provas. No mérito, a apelação não prospera. Contrato firmado sob a égide da Lei nº 13.786/2018. Culpa da ré pelo atraso na entrega da unidade. Não evidenciada a intensidade na qual as obras foram afetadas pela crise do Covid-19 a excluir a responsabilidade da ré e afastar a sua mora. De rigor a devolução integral dos valores pagos (Súmula nº 543 do C. Superior Tribunal de Justiça). Mantida a condenação da ré nos moldes estabelecidos no comando sentencial, inclusive quanto à aplicação da multa prevista no contrato. Preliminares rejeitadas. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1042972-56.2023.8.26.0100; Relator (a): Issa Ahmed; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 33ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/12/2024; Data de Registro: 16/12/2024) - gn

Salienta-se que a Súmula 77 do Tribunal de Justiça de São Paulo dispõe que “a ação fundada em relação de consumo pode ser ajuizada no foro do domicílio do consumidor (art. 101, I, CDC) ou no domicílio do réu (art. 94 do CPC), de sorte que não se admite declinação de competência de ofício em qualquer dos casos”, o que, por conseguinte, permite o ajuizamento desta ação em São Paulo, como fez o apelado.

Também há de ser rejeitada a preliminar de cerceamento de defesa.

Como é cediço, sendo o julgador o destinatário das provas que servirão para a formação de sua convicção,

ele tem o poder-dever de indeferir diligências que se mostrem inúteis ou protelatórias, em observância ao art. 370 e ss do Código de Processo Civil.

Na hipótese, mostra-se desnecessária pretendida dilação probatória, uma vez que o depoimento pessoal das partes e a oitiva de testemunhas não seriam hábeis a ensejar a improcedência da ação, porquanto a pandemia do COVID-19 não tem condão de afastar a mora da ré na entrega do imóvel.

De mais a mais, a alegação de cerceamento de defesa formulada nas razões recursais é demasiadamente genérica, de maneira que não ficou efetivamente demonstrado o prejuízo causado à parte com o indeferimento da prova oral, nem sua imprescindibilidade ao deslinde da controvérsia.

No mérito, o recurso não merece acolhida.

A relação havida entre as partes é de consumo, porquanto o autor adquiriu a fração de tempo da unidade imobiliária na qualidade de destinatário final, "ex vi" do art. 2º, caput, do Código de Defesa do Consumidor. De seu turno, a ré é fornecedora, uma vez que se organiza empresarialmente para venda de unidades hoteleiras, "ex vi" do art. 3 do mesmo diploma legal.

O fato de se tratar de unidade hoteleira, não de apartamento para residência, não afasta a natureza consumerista da relação. Não há indício de que o apelado seja investidor profissional e com grande experiência no assunto, suficiente para afastar a hipossuficiência técnica. O investidor ocasional também está protegido pela égide da legislação consumerista.

Nesse sentido, em caso análogo, assim decidiu o Tribunal de Justiça de São Paulo:

AÇÃO QUE VISA À RESCISÃO DO CONTRATO E À RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. Sentença de procedência parcial dos pedidos. Contrato de unidade hoteleira em sistema time sharing. Mérito. Incidência do CDC ao contrato firmado com investidor ocasional. Precedente do C. STJ. Ausência de informação quanto aos reajustes e encargos incidentes. Violação ao direito à informação do consumidor. Art. 6º, III, do CDC. Direito potestativo do autor de rescindir o contrato. Percentual de 20% que é suficiente para compensar as despesas administrativas. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1002266-07.2021.8.26.0066; Relator (a): Carmen Lucia da Silva; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barretos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/11/2021; Data de Registro: 12/11/2021)

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL – Presente relação de consumo – Aplicação do Código de Defesa do Consumidor – Competência do juízo do foro de domicílio do consumidor – Contrato celebrado após a decretação do estado de calamidade pública decorrente da pandemia do coronavírus – Ausente imprevisibilidade – Atraso na entrega da obra a que deu causa a apelante – Inadimplemento do promitente vendedor – Inaplicabilidade da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 13.786/2018 – Obrigação de restituição da

integralidade dos valores pagos – Exigibilidade da multa contratualmente prevista – Sentença mantida. Apelação não provida. (TJSP; Apelação Cível 1010175-87.2023.8.26.0565; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Caetano do Sul - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/01/2025; Data de Registro: 28/01/2025)

No mais, a pandemia do COVID-19 não tem o condão de afastar a mora da ré.

Isso porque a venda das unidades ocorreu em 16 de janeiro de 2021 (fls. 28), quando a existência da pandemia era fato conhecido mundialmente.

Além do mais, o setor da construção civil foi considerado serviço essencial pelo governo federal, conforme se verifica do artigo 3º, § 1º, LIV, do Decreto nº 10.282/2020, não tendo sido objeto de restrições governamentais decorrentes da pandemia do COVID-19.

Veja-se que, diferentemente do que faz crer, a apelante é empresa que exerce atividade econômica de construção civil, de modo que eventuais entraves na execução da obra fazem parte do próprio risco do negócio, caracterizando-se como fortuito interno, não sendo possível transferir o ônus pertencente à ré para o promitente comprador, que tinha legítima expectativa de que a obra fosse entregue no prazo avençado.

Além disso, o artigo 43-A, caput e §1º, da Lei n. 4.591/64 estabelece que:

“Art. 43-A. A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

§ 1º Se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido no caput deste artigo, desde que o adquirente não tenha dado causa ao atraso, poderá ser promovida por este a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos e da multa estabelecida, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, corrigidos nos termos do § 8º do art. 67- A desta Lei. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)”.

Dessa maneira, ultrapassado o prazo de tolerância de 180 dias para entrega do empreendimento, a parte autora tem direito à resolução do contrato e à devolução da totalidade dos valores pagos. Portanto, a conclusão a que se chega é de que a apelante não se resguardou o suficiente de eventuais imprevistos e que, a despeito de todas as circunstâncias da COVID-19, o atraso não ocorreu por força maior ou caso fortuito. Se muito, houve fortuito interno, que não afasta a responsabilidade do fornecedor.

Além disso, a restituição deve ocorrer de forma integral e em parcela única, conforme determinou a r.sentença, o que está em consonância com a cláusula 6.2 do quadro resumo do contrato celebrado entre as partes.

Também nesse sentido, a Súmula 2 do Tribunal de Justiça assim dispõe:

“A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma parcelamento prevista para a aquisição”.

E a súmula 543 do C. Superior Tribunal de Justiça estabelece que:

“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de 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”.

Quanto à multa, sua incidência é medida de rigor, considerando a previsão da cláusula 21 do contrato e do art. 43-A, §1º, da Lei n.º 4.591/64, como já mencionado, em prol dos princípios da autonomia da vontade e força obrigatória dos contratos.

Dito isso, a r.sentença deve ser mantida pelos próprios fundamentos jurídicos.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, majorando-se os honorários advocatícios a serem pagos pela apelante em 1%, nos termos do art. 85, § 11º do Código de Processo Civil.

CELINA DIETRICH E TRIGUEIROS TEIXEIRA PINTO

Apelação Cível nº 1154757-23.2023.8.26.0100 -Voto nº 10.883 10883



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Relatora