



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417866

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013232-29.2024.8.26.0032, da Comarca de Araçatuba, em que são apelantes HRH FORTALEZA EMPREENDIMENTO HOTELEIRO S.A (ATUAL DENOMINAÇÃO) e VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S. A. (ANTIGA DENOMINAÇÃO), são apelados KLEBER WILSON MARQUES e SERGIA JOANA CASSIMIRO MARQUES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitadas as preliminares, negaram provimento, nos termos que constarão do acórdão. 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, 30 de abril de 2025.

ISSA AHMED

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 39.792

Apelação nº: 1013232-29.2024.8.26.0032

Comarca: Araçatuba – 4ª Vara Cível

**Apelante: HRH Fortaleza Empreendimento Hoteleiro S.A. (antiga
“Venture Capital Participações e Investimentos S.A.”)**

Apelados: Kléber Wilson Marques e Sergia Joana Cassimiro Marques

Juiz Prolator: Rodrigo Chammmes

RECURSO DE 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, insurgência recursal impróspera. 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.**

Trata-se de recurso de apelação interposto por HRH FORTALEZA EMPREENDIMENTO HOTELEIRO S.A. (atual denominação de Venture Capital Participações e Investimentos S.A.) contra a r. sentença de fls. 632/638, decretadora da procedência da *ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas* promovida em seu desfavor por KLÉBER WILSON MARQUES e SÉRGIA JOANA CASSIMIRO MARQUES, ora apelados. Assim se encontra vazado o dispositivo, *verbis*:

“Ante o exposto, declaro extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do CPC e JULGO PROCEDENTES os pedidos iniciais para o fim de: a) rescindir o contrato celebrado entre as partes, por culpa da requerida, retornando as partes ao status quo ante, (ii) condenar a requerida a restituir à parte autora, de forma integral e em parcela única (cf. Súmula n. 02 do E. TJ/SP), os valores efetivamente quitados, incluindo sinal, prestações, taxa SATI, comissão de corretagem, taxa de contrato e demais encargos pagos por esta. Quanto aos encargos moratórios, a atualização do valor deverá observar os seguintes parâmetros: (a) até 27/08/2024 (inclusive), a correção monetária deverá se dar a partir do efetivo desembolso pelos índices do contrato; os juros de mora são de 1% ao mês, devidos a partir da citação; (b) a partir de 28/08/2024 (início da vigência da Lei n. 14.905/2024, art. 5º, II), os encargos são devidos com correção monetária pelo IPCA (art. 389, parágrafo único, do Código Civil) e com juros de mora pela diferença entre a SELIC e o IPCA (art. 406 do Código Civil), calculada mensalmente pelo Banco Central, conforme resolução CMN nº 5.171/24), considerando 0 (zero), para efeito de cálculo dos juros no período de referência, caso a taxa legal (SELIC subtraída pelo IPCA) apresente resultado negativo; (iii) condenar a requerida a pagar ao requerente a multa contratual de 10% sobre o valor da venda, considerado o montante efetivamente pago, atualizado pelo INCC a partir do ajuizamento da ação, e com o acréscimo de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a contar da citação, tudo até 27.08.2024. Após essa data, os encargos de mora observarão aos parâmetros acima fixados (item II).

Por força do princípio da sucumbência, condeno a parte

requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios devidos ao patrono da parte adversa, arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da condenação.”

Em seu apelo de fls. 641/672, a ré, objetivando a reversão do julgado, aduz, em suma, que: **(i)** no contrato há cláusula de eleição de foro, portanto, o Juízo ali eleito (da Comarca de Fortaleza/CE) é o competente para processar e julgar o feito; ademais, não seria competente o Juízo do foro do domicílio do demandante, uma vez que o autor não é o destinatário final do objeto da lide e é inaplicável a legislação consumerista; **(ii)** ocorreu cerceamento de defesa, ante o julgamento antecipado da lide; **(iii)** não foram considerados o caso fortuito e a força maior gerados pelos efeitos da pandemia do Covid-19; **(iv)** não se pode afastar a excludente de responsabilidade da apelante, que demonstrou os impactos no seu cronograma logístico em virtude da pandemia, ficando impedida de entregar as unidades no prazo pactuado aos promissários compradores, não incorrendo em mora a incorporadora; **(v)** tendo em vista a ocorrência de fortuito externo, não é devida a multa; e **(vi)** inexistente qualquer falha na prestação dos serviços decorrente de responsabilidade da apelante.

Assim, pugna pelo provimento do recurso, para que, preliminarmente, seja reconhecida a incompetência do juízo da comarca de São Paulo/SP, diante da cláusula de foro prevista no contrato assinado entre as partes, e declarada a nulidade da sentença, com determinação de remessa dos autos à comarca de Fortaleza/CE.

Caso não seja esse o entendimento, postula que, no mérito, a sentença seja totalmente reformada, julgando improcedentes os pedidos autorais, com o reconhecimento do fortuito externo, ante os prejuízos da pandemia de Covid-19, dos quais a apelante não contribuiu, e, portanto, não

pode ser responsabilizada. Requer que seja aplicada a retenção das deduções nos termos do contrato, considerando a adaptação ao artigo 67-A da lei nº 4.591/1964, no que tange à rescisão contratual solicitada pelo promissário comprador, aplicando-se todas as devidas disposições contratuais, deduzindo-se a multa legal de 25% (vinte e cinco por cento) sobre os valores pagos e a comissão de corretagem correspondente a 6% (seis por cento) sobre o valor total do contrato. Pede, por fim, que os honorários sucumbenciais sejam excluídos da condenação direcionada à recorrente.

Recurso tempestivo e preparado

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 498/507.

Sem expressa oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Adoto o relatório da sentença:

“KLÉBER WILSON MARQUES e SERGIA JOANA CASSIMIRO MARQUES ajuizaram a presente ação de resolução contratual com pedido de tutela de urgência cumulada com devolução de valores em face de RESIDENCE CLUB S/A, alegando, em apertada síntese, que em 03.01.2022, adquiriram, em sistema multipropriedade, o apartamento UAH 11202- BEDROOM FAMILY SUITS/PRE, situado no 1º andar, bloco 11, do Empreendimento Residence Club At The Hard Rock Hotel Fortaleza, na cidade de Paraipaba/CE. Aduziram, contudo, que houve o inadimplemento da parte ré, haja vista que a incorporadora não entregou o empreendimento em 30.06.2022, conforme

estava previsto contratualmente, já contando o prazo prorrogado por mais 180 dias. Calcados nesses fundamentos, pugnaram pela procedência da ação, a fim de que seja declarada a rescisão do contrato firmado entre as partes, com a suspensão imediata das cobranças relativas às parcelas contratuais vincendas, que estão sendo debitadas diretamente do cartão de crédito do requerente, condenando a requerida ainda, à devolução de 100% do valor pago até o momento, devidamente corrigidos e acrescido de juros legais e multa contratual referente à cláusula penal, qual seja, R\$ 89.886,71. Juntaram procuração e documentos (fls. 20/186).

O pedido de tutela provisória de urgência foi deferido às fls. 188/190.

Regularmente citada, a requerida apresentou contestação, arguindo, preliminarmente, a incompetência territorial e ilegitimidade ativa do requerente Kléber Wilson Marques. No mérito, defendeu que o atraso se deu em razão da pandemia de COVID-19 e que a necessidade de readequação não se deu por culpa da requerida. Bateu-se, ao final, pelo decreto de improcedência da demanda (fls. 208/610).

Sobreveio réplica às fls. 614/631.”

Pois bem.

A r. sentença não comporta reparo.

Aplicável à hipótese dos autos o Código de Defesa do Consumidor – CDC.

Sobre o tema, cumpre registrar o consignado pelo eminente Desembargador Gomes Varjão, em caso análogo, em acórdão de sua relatoria, no julgamento do Agravo de Instrumento nº

2296210-61.2024.8.26.0000¹, por esta C. Câmara:

“A aquisição de cota de unidade imobiliária em regime de multipropriedade não afasta a incidência das normas consumeristas, porquanto não há evidência de que o adquirente atue como corretor ou no ramo imobiliário ou hoteleiro com habitualidade profissional, ainda que o imóvel, se disponibilizado a terceiro, possa vir a gerar renda.

(...)

Demais disso, é cediço que na modalidade multipropriedade o próprio adquirente pode usufruir do bem durante certo período do ano, para fins de lazer, o que permite caracterizá-lo como destinatário final.”.

E 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 - CPC), como o foi *in casu*.

A escolha do foro pelo consumidor tem respaldo na Súmula nº 77 deste E. Tribunal de Justiça, que assim dispõe: *“a ação fundada em relação de consumo pode ser ajuizada no foro do domicílio do consumidor (art. 101, I, CDC) ou no do domicílio do réu (art. 94 do CPC²), de sorte que não se admite declinação de competência de ofício em qualquer dos casos”.*

Não merece guarida, portanto, a alegação de incompetência territorial do juízo.

¹ 34ª Câmara de Direito Privado; TJSP; julgado em 23/10/2024.

² Artigo 94 do ab-rogado Código de Processo Civil de 1973, correspondente ao artigo 46 do atual Código de Processo Civil.

Outrossim, não se observa o bradado cerceamento de defesa em virtude do julgamento antecipado da lide.

O julgamento do processo conforme seu estado não implica em automáticos cerceamento de defesa e ofensa do contraditório, sobretudo quando, aos olhos do magistrado presidente da causa, se faziam presentes elementos de convicção suficientes a permitir a boa compreensão da matéria controvertida e a resolução da lide.

Anote-se que o C. Superior Tribunal de Justiça, por ocasião do julgamento do Recurso Especial nº 1.114.398/PR, afetado como paradigma do Tema nº 437 de Recursos Repetitivos, fixou a tese vinculante no sentido de que *“Não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide, ante os elementos documentais suficientes”*.

O feito ora em desenlace estava suficientemente instruído com os documentos carreados pelas partes, tornando mesmo despicienda a dilação probatória para constatação de algo já satisfatoriamente comprovado.

Assim é que, não havendo a necessidade de se produzir provas outras, podia o magistrado julgar antecipadamente a lide – como de fato o fez –, consoante expressa autorização contida no artigo 355, inciso I, do CPC.

Rejeitadas as preliminares, passo à análise do mérito recursal.

As partes celebraram contrato de promessa de venda e compra (fls. 24/61), tendo como objeto uma fração imobiliária, pelo sistema multipropriedade, do empreendimento “Residence Club at the Hard Rock Hotel Fortaleza”, localizado no município de Paraipaba-CE.

O referido compromisso de compra e venda foi firmado em 03/01/2022 (fl. 18), portanto, sob a égide da Lei nº 13.786, de 27/12/2018.

A entrega da unidade estava prevista para 01/06/2023, com tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, ou seja, até dezembro de 2023, todavia, ao tempo da propositura da ação (18/07/2024), ainda não havia sido entregue.

Desta forma, indubitoso o inadimplemento contratual pela ré.

Não há que se falar que o inadimplemento se deu por motivo de força maior decorrente de evento imprevisível e inevitável, a saber, o estabelecimento de medidas restritivas, impostas pelos órgãos públicos, durante a pandemia de Covid-19.

Como bem destacado pelo douto magistrado singular:

“Quanto ao argumento de que o atraso não se deu por vontade da requerida, consigno que não foi apresentada comprovação sobre a intensidade na qual as obras foram afetadas pela crise do Covid-19, o que seria fundamental para a verificação dos impactos descritos, uma vez que a construção civil foi considerada uma atividade essencial durante o período da quarentena de 2020 e 2021.

Ademais, uma vez que a venda se deu já no curso da pandemia de Covid-19, a ré já tinha completa ciência e capacidade de previsão de seus efeitos. Nesse contexto, as circunstâncias alegadas pela ré não configuram caso fortuito ou força maior, ao contrário, não se constituem fortuito externo, mas interno, pois estão inseridas no risco da atividade desenvolvida por ela, incidindo a Súmula 161 do

Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo.”

Registre-se que segundo a Súmula nº 543 do C. Superior Tribunal de Justiça, *“Na hipótese de resolução do 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”* (grifou-se).

Portanto, os autores fazem jus à restituição integral dos valores que pagaram.

Assim, de rigor a manutenção da condenação da ré nos moldes estabelecidos no comando sentencial, inclusive quanto à aplicação da multa, porquanto prevista a sua incidência na hipótese dos autos, de rescisão da avença por culpa exclusiva da promitente vendedora (Cláusula Vigésima Primeira e Parágrafo Único, item b, do contrato – fl. 38).

Por derradeiro, diante do não provimento do recurso de apelação, elevo, com fulcro no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, de 10% (dez por cento) para 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da condenação, a verba honorária sucumbencial fixada na origem em desfavor da ré.

Tem-se por prequestionada e reputa-se não violada toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico do Colendo Superior Tribunal de Justiça.

Ante o exposto, **AFASTO AS PRELIMINARES** e, no



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

mérito, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, com majoração da verba honorária sucumbencial.

ISSA AHMED
RELATOR