SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3164396 - CE (2026/0026760-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	HRH FORTALEZA EMPREENDIMENTO HOTELEIRO S.A.
ADVOGADOS	:	ANA CAROLINA PAES GALVÃO DE MELO - CE034424
		MARIANA DIAS DA SILVA - CE025742
AGRAVADO	:	JOSE WILSON SANTOS FAUSTINO
AGRAVADO	:	MAUE DE CALDAS ETCHICHURY FAUSTINO
ADVOGADOS	:	EDUARDO HENRIQUES FREIRE - CE021901
		ALAN PEREIRA MOURÃO - CE021899

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DE EMPREENDIMENTO. CDC APLICÁVEL. ALEGAÇÃO DE FORÇA MAIOR. AUSÊNCIA DE PROVA CONCRETA. SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. ART. 43-A DA LEI 4.591/1964. PRAZO LEGAL DE RESTITUIÇÃO ATÉ 60 DIAS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO INSUFICIENTE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Afastar a conclusão de que não houve comprovação de força maior demanda reexame de provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

2. Quando demonstrada a condição de fornecedor e destinatário final, a contratação de fração imobiliária em multipropriedade configura relação de consumo, incidindo, portanto, as regras do CDC.

3. Não há cerceamento de defesa quando o julgador, como destinatário da prova, julga antecipadamente a lide por reputar suficiente a prova documental, de forma fundamentada.

4. Para contratos firmados após o início de sua vigência, o art. 43-A da Lei 4.591/1964, com redação da Lei 13.786/2018, autoriza prazo de até 60 dias para restituição de valores pagos, no caso de resolução

Documento eletrônico VDA59760439 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/09/2026 19:59:06
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: a64633cc-64eb-4a81-a19d-098617ba8f73

contratual por inadimplemento do vendedor.

5. Dissídio jurisprudencial não demonstrado por ausência de cotejo analítico e de similitude fática. Além disso, a incidência da Súmula 7/ STJ obsta a análise da insurgência pela alínea *c*.

6. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59760439 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/09/2026 19:59:06
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: a64633cc-64eb-4a81-a19d-098617ba8f73

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3164396 - CE (2026/0026760-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	HRH FORTALEZA EMPREENDIMENTO HOTELEIRO S.A.
ADVOGADOS	:	ANA CAROLINA PAES GALVÃO DE MELO - CE034424
		MARIANA DIAS DA SILVA - CE025742
AGRAVADO	:	JOSE WILSON SANTOS FAUSTINO
AGRAVADO	:	MAUE DE CALDAS ETCHICHURY FAUSTINO
ADVOGADOS	:	EDUARDO HENRIQUES FREIRE - CE021901
		ALAN PEREIRA MOURÃO - CE021899

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DE EMPREENDIMENTO. CDC APLICÁVEL. ALEGAÇÃO DE FORÇA MAIOR. AUSÊNCIA DE PROVA CONCRETA. SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. ART. 43-A DA LEI 4.591/1964. PRAZO LEGAL DE RESTITUIÇÃO ATÉ 60 DIAS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO INSUFICIENTE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Afastar a conclusão de que não houve comprovação de força maior demanda reexame de provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

2. Quando demonstrada a condição de fornecedor e destinatário final, a contratação de fração imobiliária em multipropriedade configura relação de consumo, incidindo, portanto, as regras do CDC.

3. Não há cerceamento de defesa quando o julgador, como destinatário da prova, julga antecipadamente a lide por reputar suficiente a prova documental, de forma fundamentada.

4. Para contratos firmados após o início de sua vigência, o art. 43-A da Lei 4.591/1964, com redação da Lei 13.786/2018, autoriza prazo de até 60 dias para restituição de valores pagos, no caso de resolução

Documento eletrônico VDA59364005 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:20:54
Código de Controle do Documento: 22253257-df69-4719-b61c-8d9813f108fe

contratual por inadimplemento do vendedor.

5. Dissídio jurisprudencial não demonstrado por ausência de cotejo analítico e de similitude fática. Além disso, a incidência da Súmula 7/STJ obsta a análise da insurgência pela alínea *c*.

6. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por HRH FORTALEZA EMPREENDIMENTO HOTELEIRO S.A., atual denominação de VENTURE CAPITAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. (HRH FORTALEZA), contra decisão que não admitiu seu apelo nobre, manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, assim ementado:

> *APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROCEDÊNCIA NA ORIGEM. ATRASO NA ENTREGA DE EMPREENDIMENTO. MULTIPROPRIEDADE. COMPETÊNCIA. FORO DO DOMICÍLIO DO CONSUMIDOR. AUSÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA. PRESENTES OS REQUISITOS PARA JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. APLICABILIDADE DO CDC COMO REGIME JURÍDICO DE DIREITO MATERIAL INCIDENTE AO CASO. ALEGAÇÃO DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. PANDEMIA DE COVID 19. ALEGAÇÃO GENÉRICA. CULPA DO VENDEDOR DEMONSTRADA. CABIMENTO DE MULTA CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO DE TODOS OS VALORES PAGOS PELO ADQUIRENTE NÃO CULPADO. PRAZO DE RESTITUIÇÃO. 60 (SESSENTA) DIAS. CONTRATO SUBMETIDO À LEI 13.786/2018. RECURSO CONHECIDO. APELAÇÃO PROVIDA EM PARTE. Caso em exame: 1. Trata-se de recurso da espécie Apelação Cível interposto por HRH FORTALEZA EMPREENDIMENTO HOTELEIRO S.A., em face da Sentença de id. 19102216, prolatada pelo juízo da 25ª Vara Cível da Comarca de Fortaleza/CE nos autos de Ação de Rescisão Contratual c/c Nulidade de Cláusulas Contratuais (com Pedido de Tutela de Urgência) c/c Lucros Cessantes propostas pelos apelados em face da apelante. Questão em discussão: 2. A controvérsia recursal cinge-se em aferir a correção a sentença que reconheceu a culpa da promovida/apelante no atraso da entrega de empreendimento imobiliário e determinou a restituição dos valores pagos pelo consumidor, assim como o pagamento de multa. 3. A apelante apresenta como teses principais de sua insurgência: (i) incompetência do juízo prolator da sentença; (ii) cerceamento de defesa em razão o julgamento antecipado; (iii) aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor – CDC; (iv) excludente do nexo de responsabilidade civil decorrente de caso fortuito ou força maior advinda da pandemia de Covid 19; (v) incidência de multa; (vi) de forma subsidiária impugna o prazo de restituição dos valores. Razões de decidir: 4. Incompetência. Preliminar ao mérito rejeitada. A alegação de cláusula de foro de eleição não deve prevalecer. Trata-se de contrato de consumo, de forma que a eleição de foro em contrato de adesão não deve*

Documento eletrônico VDA59364005 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:20:54
Código de Controle do Documento: 22253257-df69-4719-b61c-8d9813f108fe

prevalecer frente ao direito do consumidor de demandar no foro do seu domicílio. Portanto, a interpretação de cláusula de foro deve ser realizada da forma mais benéfica ao consumidor, respeitando seu direito de demanda no foro de seu domicílio, nos termos do art. 101, I, do Código de Defesa do Consumidor. Ademais, a existência de múltiplos domicílios, não afasta o direito dos autores de demandarem frente a qualquer deles, desde que não importe em abuso de direito. 5. Nulidade processual por cerceamento de defesa em razão do julgamento antecipado do mérito. Não assiste razão à apelante considerando que não demonstrou efetivo prejuízo advindo do julgamento antecipado do mérito que considerou adequada e suficientemente instruído o feito e a desnecessidade de produção de outras provas. Livre convencimento motivado. Art. 371, do CPC. Cabe ao juiz, de ofício ou a requerimento, determinar as provas necessárias para julgamento do mérito, nos exatos termos do art. 370, do CPC, permitindo ao julgador empregar máxima eficiência aos meios de prova. ao se analisar a fundamentação do decisum vê-se que o juízo analisou minunciosamente as provas documentais largamente acostadas aos autos, valorando-as concomitantemente com as alegações das partes apresentadas em suas peças processuais. Inobstante, a insurgente aduza suposta nulidade, observa-se que os fatos alegados e os fundamentos jurídicos da causa envolvem questões de direito concernentes à resolução do contrato e à aplicação das normas jurídicas, assim como nuances fáticas que só poderiam se explicitadas documentalmente. Entrementes, o recorrente não aponta a relevância e pertinência da produção da prova oral frente ao relevante conjunto probatório já existente no processo. 6. Quanto ao regime jurídico de direito material incidente ao caso, é evidente a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso concreto. Os autores, ora apelados, adquiriram fração de tempo de unidade imobiliária fornecida pela promovida, ora apelante, estando ambos incertos nos conceitos do arts. 2º e 3º, do CDC. De mais a mais, encontra-se posicionamento do STJ no mesmo sentido "incidem as regras do CDC aos contratos de adesão de multipropriedade - time sharing (compra de unidade imobiliária autônoma em hotel/suíte) juntamente com o Código Civil, visando a proteção do contratante desse sistema, privilegiando a boa-fé objetiva, a função social do contrato e para se evitar quaisquer práticas ou cláusulas abusivas" [RECURSO ESPECIAL Nº 2004322 - MG (2022/0152589-1)]. 7. No mérito, aduz a apelante a ocorrência de caso fortuito/força maior, consistente na ocorrência da pandemia de Covid-19, como excludente de sua responsabilidade. Nos termos da legislação civil e consumerista, responde o autor do ato ilícito pelo dano por causado a outrem, sendo objetiva responsabilidade quando falamos em responsabilidade civil nas relações de consumo, salvo nos casos de profissionais liberais e outras exceções (art. 14, do CDC). Inobstante, é possível a prova da ocorrência de fortuito externo como excludente do nexo causal (art. 14, §3º, do CDC). Ocorre que a apelante não comprovou o impacto do estado pandêmico em suas atividades, de forma que a sustentação genérica de tal evento não é apta a excluir o nexo de causalidade. Observa-se, inclusive, diversas lides tratando do presente empreendimento, inclusive com vendas posteriores à pandemia, em que o prazo de entrega fora suplantado da mesma forma. Assim, embora afirme que o momento pandêmico causou o atraso na entrega da obra, a promovida não provou de forma específica sua alegação, mantendo, na prática atrasos na entrega do empreendimento mesmo para contratos assinados posteriormente à crise sanitária. Veja-se que o impacto do período pandêmico apto a ensejar fortuito externo no empreendimento deveria ser comprovado por documentos, como atraso na entrega de suprimentos,

Documento eletrônico VDA59364005 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:20:54
Código de Controle do Documento: 22253257-df69-4719-b61c-8d9813f108fe

comunicações e contratos com fornecedores que tiveram que ser adiados, elementos estes que são documentados de forma escrita, ainda mais se considerando o grande porte da obra. 8. Restituição de valores e multa. Em casos de atraso na entrega do empreendimento, assiste ao consumidor o direito de requerer a resolução do contrato com restituição total dos valores pagos, desde que não tenha contribuído para a mora, conforme dispõe o art. 43-A, §1º, da Lei 4.591/64. Tal entendimento também encontra respaldo tanto na Súmula 543 do STJ. No presente caso, restou amplamente demonstrado o atraso na entrega do empreendimento por culpa da promovida, apelada, de forma que se impõe a restituição de todos os valores pagos pelos autores cumulados com os consectários legais. Outrossim, conforme dispositivo supracitado há expressa previsão legal para incidência da multa contratual, conforme regularmente consignado pelo juízo sentenciante. 9. Prazo de 60 (sessenta) dias para a restituição dos valores pagos e pagamento da multa. No caso concreto, verifica-se que os contratos de promessa de compra e venda foram celebrados no ano de 2019, estando, portanto, sob a égide da Lei nº 13.786/2018 — conhecida como "Nova Lei do Distrato" — que alterou substancialmente a Lei nº 4.591/1964, devendo, por consequência, o entendimento consolidado na Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça, cuja formulação é anterior à referida legislação, ser lido sob as luzes do novo regramento legal. Nos termos do artigo 43-A, parágrafo único, da Lei nº 4.591/1964, com a redação conferida pela Lei nº 13.786/2018, nos casos de resolução contratual por inadimplemento imputável ao vendedor, o prazo para devolução dos valores pagos pelo adquirente poderá ser de até 60 (sessenta) dias, contados da formalização da resolução contratual. Dessa maneira, considerando que o instrumento contratual celebrado entre as partes está submetido ao novo regime jurídico instituído pela Lei nº 13.786/2018, é cabível a fixação do prazo legal de até 60 (sessenta) dias corridos para a restituição das quantias pagas, conforme disciplinado pela legislação vigente, ponto de insurgência que merece acolhimento. Dispositivo: 10. Recurso conhecido. Apelação parcialmente provida. (e-STJ, fls. 435 - 437)

Nas razões do agravo, HRH FORTALEZA apontou não incidência dos óbices sumulares (Súmulas 5, 7 e 83/STJ), inadequação do juízo de admissibilidade por suposta revaloração jurídica sem reexame fático, e existência de dissídio jurisprudencial.

Houve apresentação de contraminuta por JOSÉ WILSON SANTOS FAUSTINO e MAUÊ DE CALDAS ETCHICHURY FAUSTINO (JOSÉ WILSON e MAUÊ), defendendo a manutenção dos óbices de inadmissibilidade, a ausência de cotejo analítico e o impedimento ao reexame probatório (e-STJ, fls. 546 - 553).

É o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA59364005 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:20:54
Código de Controle do Documento: 22253257-df69-4719-b61c-8d9813f108fe

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida. Dele CONHEÇO, portanto, e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento nas alíneas a e c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, HRH FORTALEZA sustentou **(1)** violação do art. 393 do CC, afirmando ocorrência de caso fortuito/força maior decorrente da pandemia de Covid-19, apta a afastar sua responsabilidade pelo atraso na entrega; **(2)** inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor por ausência de vulnerabilidade dos adquirentes, com referência ao art. 2º do CDC; **(3)** necessidade de correta aplicação do art. 43-A da Lei 4.591/1964 e da Súmula 543/STJ, para que a restituição ocorra no prazo legal de até 60 dias, e não de forma imediata; **(4)** cerceamento de defesa e julgamento antecipado do mérito, com fundamento nos arts. 355, I, e 369 do CPC e no art. 5º, LV, da CF; **(5)** existência de divergência jurisprudencial sobre a configuração de fortuito/força maior na pandemia e seus efeitos sobre o cumprimento contratual.

Houve apresentação de contrarrazões por JOSÉ WILSON e MAUÊ, pugnando pela inadmissibilidade do especial por ausência de prequestionamento, deficiência de fundamentação e incidência das Súmulas 5, 7 e 83/STJ, além de inexistência de cotejo analítico da divergência (e-STJ, fls. 505 - 512).

(1) Do fortuito/força maior na pandemia e sua aptidão para afastar responsabilidade pelo atraso (art. 393 do CC)

A HRH FORTALEZA sustenta que o atraso na entrega do empreendimento decorreu da pandemia de Covid-19, evento que se amoldaria ao conceito de força maior previsto no art. 393 do Código Civil.

O acórdão recorrido, no entanto, rechaçou a tese por considerar que a alegação foi genérica e desacompanhada de provas concretas que demonstrassem o nexo de causalidade entre a crise sanitária e a paralisação específica daquela obra.

A pandemia, apesar de suas graves consequências, não pode ser invocada de forma abstrata para isentar o fornecedor de sua responsabilidade contratual. É indispensável a demonstração concreta de que o evento extraordinário repercutiu especificamente sobre o empreendimento.

O Tribunal *a quo* foi categórico ao afirmar que a HRH FORTALEZA não demonstrou o efetivo impacto da pandemia sobre a obra em questão, não havendo nos autos qualquer documento que comprove o alegado.

Documento eletrônico VDA59364005 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:20:54
Código de Controle do Documento: 22253257-df69-4719-b61c-8d9813f108fe

Alterar essa conclusão implicaria reexame de matéria fática, vedado pela Súmula 7 do STJ.

A propósito:

> *DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. VENDA AD CORPUS. FORÇA MAIOR. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ.*
> *[...]*
> *7.* ***Ao afastar a alegação de força maior, inclusive quanto aos efeitos da pandemia de COVID-19, o Tribunal de origem realizou juízo de fato sobre as provas apresentadas, reputando-as insuficientes para caracterizar excludente de responsabilidade civil, sendo que a pretensão dos agravantes de obter enfrentamento "direto e explícito" dessa tese traduz mera tentativa de rediscutir a conclusão fática, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.***
> *[...]*
> *9.* ***A incidência da Súmula 7/STJ, em razão da necessidade de reexame de fatos e provas para modificar as conclusões da Corte local sobre natureza do contrato, ocorrência de força maior e danos morais, prejudica o exame do dissídio jurisprudencial invocado pela alínea "c" do art. 105, III, da CF/1988, por impedir a demonstração da similitude fática necessária ao cotejo entre os julgados.***
> *[..]*
> *Agravo interno improvido.*
> (AgInt nos EDcl no AREsp n. 3.047.193/MT, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 7/4/2026 - sem destaque no original.)

> *DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *[...]*
> *2.* ***A questão em discussão consiste em saber se:*** *(i) a revisão das conclusões sobre mora na entrega da unidade imobiliária e responsabilidade contratual pode ocorrer sem interpretação de cláusulas e sem reexame de fatos e provas, afastando a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ; (ii)* ***a pandemia da Covid-19 configura força maior nos termos do art. 393 do Código Civil no caso concreto, permitindo revaloração jurídica sem revolvimento fático****; e (iii) o dissídio jurisprudencial foi demonstrado com a necessária similitude fática e se pode ser apreciado quando a mesma tese jurídica pela alínea a do art. 105, III, da Constituição Federal não é conhecida ou é desprovida.*
> *III. Razões de decidir*
> *3.* ***Alterar as conclusões do acórdão recorrido sobre mora na entrega do imóvel, responsabilidade da Agravante e dever de indenizar demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7/STJ.***

Documento eletrônico VDA59364005 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:20:54
Código de Controle do Documento: 22253257-df69-4719-b61c-8d9813f108fe

> *4.* ***A pretensão de reconhecer força maior vinculada aos efeitos da pandemia exige revisão das premissas fáticas firmadas pelas instâncias ordinárias, providência inviável na via especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.***
> *5. [...]*
> *6. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.*
> (AgInt no AREsp n. 3.082.006/DF, relator Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (Desembargador Convocado do TJMG), Quarta Turma, julgado em 22/6/2026, DJEN de 26/6/2026 - sem destaque no original.)

(2) e **(3)** Do regime de consumo e restituição: aplicabilidade do CDC (art. 2º) e correta aplicação do art. 43-A da Lei 4.591/1964 e da Súmula 543/STJ (prazo de devolução de até 60 dias)

O Tribunal *a quo* consignou que JOSÉ WILSON e MAUÊ adquiriram fração de unidade imobiliária em regime de multipropriedade na condição de destinatários finais do produto, reconhecendo a incidência das normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor à relação jurídica estabelecida entre as partes. Ressaltou, ainda, que esta Corte Superior possui entendimento no sentido de que os contratos de aquisição de fração imobiliária em sistema de multipropriedade (*time sharing*) submetem-se ao regime consumerista, quando configurada típica relação de consumo. Nesse sentido:

> *DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IMOBILIÁRIA.* ***UNIDADE EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE (TIME-SHARING). CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICABILIDADE.*** *COMPETÊNCIA. FORO DO DOMICÍLIO DO CONSUMIDOR. SERVIÇO DE INTERCÂMBIO. CONTRATOS COLIGADOS. SOLIDARIEDADE ENTRE FORNECEDORES. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.*
> *I. Hipótese em exame*
> *1. Recurso especial contra acórdão que, nos autos de ação declaratória de nulidade do contrato de aquisição de cota imobiliária em regime de multipropriedade e do termo de afiliação para serviços de intercâmbio, manteve a sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial.*
> *2. Recurso especial interposto em 24/10/2024 e concluso ao gabinete em 18/7/2025.*
> *II. Questão em discussão*
> *3. O propósito recursal consiste em decidir se a empresa que presta o serviço de intercâmbio em contratos de aquisição de fração de imóvel em regime de multipropriedade (Time-Sharing) integra a cadeia de fornecimento para fins de fixação de competência e de responsabilização solidária, nos termos do Código de Defesa do Consumidor.*
> *III. Razões de decidir*
> *4. O condomínio em multipropriedade (Time-Sharing) estabelece, no ordenamento jurídico nacional, um direito real sui generis, o qual confere ao titular as faculdades de usar, fruir e dispor do imóvel.*

Documento eletrônico VDA59364005 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:20:54
Código de Controle do Documento: 22253257-df69-4719-b61c-8d9813f108fe

> *5.* ***A aplicação do CDC ao regime de multipropriedade depende da verificação da relação de consumo na hipótese concreta, com a existência simultânea de fornecedores e consumidores - o que restou demonstrado no processo sob exame.***
> *6. A incidência do art. 101, I, do CDC para as ações individuais é faculdade processual conferida ao consumidor a fim de facilitar a defesa de seus direitos em Juízo. Precedentes.*
> *7. A multipropriedade pode estar conjugada com outros negócios jurídicos ou outros direitos reais, como o contrato de intercâmbio, a fim de maximizar as possibilidades de uso do imóvel e de incentivar a própria venda da fração.*
> *8. Nessa específica situação, diante de eventual rescisão contratual, é possível a responsabilização solidária do vendedor da fração imobiliária e da empresa prestadora do serviço de intercâmbio pela devolução dos valores adimplidos pelo consumidor, pois ambos integram a mesma cadeia de fornecimento e mantêm coligação de interesses econômicos que revela a sua interdependência funcional.*
> *9. No recurso sob julgamento, deve ser confirmado o acórdão estadual que (i) manteve a competência do foro de domicílio dos consumidores, afastando-se a cláusula de eleição de foro, a fim de garantir a facilitação da defesa de seus direitos, e (ii) reconheceu a responsabilidade solidária da recorrente, em razão de ser parte da cadeia de fornecimento do contrato de fração de imóvel em regime de multipropriedade imobiliária.*
> *IV. Dispositivo*
> *10. Recurso especial conhecido e desprovido.*
> (REsp n. 2.223.246/SP, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 3/3/2026, DJEN de 11/3/2026 - sem destaque no original.)

A alteração dessa conclusão pressuporia a revisão das premissas fáticas delineadas pelo acórdão recorrido acerca da natureza da contratação e da posição jurídica assumida pelas partes na relação negocial, providência inviável em recurso especial, em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

Também não se verifica ofensa ao art. 43-A da Lei nº 4.591/1964. Ao contrário do sustentado pela HRH FORTALEZA, o Tribunal estadual reformou parcialmente a sentença justamente para adequá-la ao regime introduzido pela Lei n. 13.786/2018, fixando o prazo de até 60 (sessenta) dias para restituição das parcelas pagas, em harmonia com o art. 43-A da Lei nº 4.591/1964. A irresignação recursal parte, portanto, de premissa incompatível com o efetivo conteúdo do acórdão recorrido.

(4) Do cerceamento de defesa e julgamento antecipado do mérito (arts. 355, I, e 369 do CPC; art. 5º, LV, da CF)

O Tribunal estadual afastou a alegação de cerceamento de defesa ao consignar que a controvérsia estava suficientemente instruída por prova documental,

Documento eletrônico VDA59364005 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:20:54
Código de Controle do Documento: 22253257-df69-4719-b61c-8d9813f108fe

reputando desnecessária a produção de outras provas, porquanto o magistrado, destinatário da prova, pode indeferir diligências inúteis ou meramente protelatórias.

Esta Corte possui entendimento consolidado no sentido de que não há cerceamento de defesa quando o julgador, de forma fundamentada, conclui pela suficiência do conjunto probatório para o julgamento antecipado da lide. A alteração das conclusões do acórdão recorrido, para reconhecer a necessidade de dilação probatória, pressuporia o reexame do acervo fático-probatório dos autos, providência inviável em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do STJ.

Nesse sentido:

> *CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CERCEAMENTO DE DEFESA . NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N . 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. 1. "**Não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide quando o julgador entende adequadamente instruído o feito, declarando a prescindibilidade da prova testemunhal com base na suficiência da prova documental apresentada**" (AgInt no AREsp 1782370/SP, Rel . Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 17/05/2021, DJe 18/06/2021). 2. **O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ)** . 3. **No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu pela desnecessidade da prova testemunhal. Entender de modo contrário demandaria nova análise dos elementos fáticos dos autos, inviável em recurso especial, ante o óbice da referida súmula.** 4 . Agravo interno a que se nega provimento.*
> (STJ - AgInt nos EDcl no AREsp: 2201511 SC 2022/0276930-0, Relator.: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Julgamento: 08/05/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 12/05/2023 - sem destaque no original)

(5) Do dissídio jurisprudencial sobre fortuito/força maior na pandemia e efeitos contratuais

A demonstração da divergência exige a realização de cotejo analítico entre o acórdão recorrido e os paradigmas invocados, com a indicação das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, evidenciando a adoção de soluções jurídicas distintas para hipóteses fático-jurídicas substancialmente semelhantes.

No caso, embora a HRH FORTALEZA tenha transcrito ementas e trechos de julgados que reputou divergentes, não procedeu ao indispensável cotejo analítico apto a

Documento eletrônico VDA59364005 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:20:54
Código de Controle do Documento: 22253257-df69-4719-b61c-8d9813f108fe

demonstrar a efetiva similitude fática entre os precedentes indicados e o acórdão recorrido.

Além disso, a Corte estadual concluiu que a alegação de caso fortuito decorrente da pandemia da Covid-19 não foi acompanhada de prova concreta acerca dos reflexos específicos sobre o empreendimento objeto da demanda, reputando insuficiente a mera invocação genérica da pandemia para afastar a responsabilidade da incorporadora pelo atraso na entrega do imóvel. A aferição da identidade entre essa premissa e aquelas adotadas nos paradigmas indicados demandaria, necessariamente, o reexame das circunstâncias fáticas de cada caso concreto, providência inviável em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

Eventual conclusão pela configuração de dissídio pressuporia o afastamento das premissas fáticas estabelecidas pelo Tribunal de origem, circunstância que igualmente atrai a incidência da Súmula 7/STJ.

De igual modo, a pretensão recursal encontra óbice na Súmula 83/STJ, pois o acórdão recorrido está em consonância com a orientação desta Corte no sentido de que a caracterização do fortuito ou da força maior, aptos a afastar a responsabilidade pelo inadimplemento contratual, exige demonstração concreta do nexo entre o evento extraordinário e o descumprimento da obrigação, não bastando alegações genéricas.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em desfavor de HRH FORTALEZA EMPREENDIMENTO HOTELEIRO S.A., limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o meu voto.

Documento eletrônico VDA59364005 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:20:54
Código de Controle do Documento: 22253257-df69-4719-b61c-8d9813f108fe

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.164.396 / CE

Número Registro: 2026/0026760-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
02908812820228060001 2908812820228060001

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: HRH FORTALEZA EMPREENDIMENTO HOTELEIRO S.A.
ADVOGADOS	: MARIANA DIAS DA SILVA - CE025742
	ANA CAROLINA PAES GALVÃO DE MELO - CE034424
AGRAVADO	: JOSE WILSON SANTOS FAUSTINO
AGRAVADO	: MAUE DE CALDAS ETCHICHURY FAUSTINO
ADVOGADOS	: ALAN PEREIRA MOURÃO - CE021899
	EDUARDO HENRIQUES FREIRE - CE021901

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA59610336 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:52:21
Código de Controle do Documento: a5bb7b6e-3588-475e-a9b9-a52a96f4b1d1

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59610336 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:52:21
Código de Controle do Documento: a5bb7b6e-3588-475e-a9b9-a52a96f4b1d1