



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000280904

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052511-67.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes SPE STX 35 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., STX DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ST PARTICIPAÇÕES S.A., são agravados DILSON ANTUNES DE LIMA e MARLENE ALLES DE LIMA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso e determinaram a remessa dos autos para redistribuição. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores AZUMA NISHI (Presidente) E FORTES BARBOSA.

São Paulo, 25 de março de 2025.

CARLOS ALBERTO DE SALLES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

1ª CÂMARA RESERVADA DE DIREITO EMPRESARIAL

Agravo de Instrumento nº: 2052511-67.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo

**Agravantes: SPE STX 35 Desenvolvimento Imobiliário S.A.,
STX Desenvolvimento Imobiliário S.A. e ST
Participações S/A**

Agravados: Dilson Antunes de Lima e Marlene Alles de Lima

Juíza de origem: Larissa Gaspar Tunala

VOTO Nº: 35744

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.

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra decisão de ps. 30/33 que, em ação de rescisão contratual, deferiu parcialmente tutela de urgência para determinar a suspensão da exigibilidade de taxas pré-operacionais, como taxa de enxoval, capital e giro e taxa de afiliação, até ulterior deliberação relativas a promessa de compra e venda da unidade hoteleira 307 do empreendimento "Motto by Hilton".

Pleiteiam as agravantes a reforma do *decisum*, alegando, em síntese, que os prazos de entrega do empreendimento se sujeitam a tolerância, que somente vencerá em fevereiro/2027. Afirmam tratar-se de lide temerária, não sendo possível, nesse momento, falar-se em atraso, aduzindo que não seria possível aos autores, nesse contexto, deixar de efetuar os pagamentos das parcelas pré-operacionais, pois isso colocaria em

risco a viabilidade do negócio, prejudicando a todos os investidores. Alegam não existir nenhuma prova de dilapidação patrimonial ou outra circunstância que permitisse a suspensão dos pagamentos.

Encontram-se os autos em termos de julgamento.

É o relatório.

Não se conhece do recurso.

Embora os agravados afirmem, na inicial, tratar-se de rescisão de contrato de sociedade em conta de participação, a partir da leitura da inicial e das razões de agravo, nota-se com clareza que o objeto da avença é a aquisição de unidade imobiliária em *pool* hoteleiro.

Na ação, ademais, discute-se a possibilidade de rescisão contratual em decorrência de suposto descumprimento de prazo de entrega.

Não há, dessa forma, dissídio societário que justifique a distribuição do recurso a uma das Câmaras Reservadas de Direito Empresarial.

Trata-se, ao revés de matéria afeta a uma das Câmaras da Primeira Subseção de Direito Privado, conforme artigo 5º, I, I.25 da Resolução 623/2013 do Órgão Especial deste Tribunal de Justiça: "*Ações relativas a compra e venda e adjudicação compulsória, que tenham por objeto coisa imóvel, ressalvadas aquelas sujeitas ao estatuto das licitações e contratos administrativos*". Nesse sentido:

Competência recursal – Ação declaratória e indenizatória - Questão de fundo atinente a compromisso de compra e venda de imóvel - Ausência de discussão relativa à sociedade em conta de participação – Litígio que envolve discussão acerca da rescisão de compromisso de compra e venda que, nos termos do artigo 5º, §3º, da Resolução nº 623/2013, com a redação dada pela Resolução nº 813/2019, é de competência comum das Subseções de Direito Privado - Apelo não conhecido, com determinação. (TJSP; Apelação Cível 1042649-51.2023.8.26.0100; Relator (a): Fortes Barbosa; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro Central Cível - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/05/2024; Data de Registro: 29/05/2024)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS COM PEDIDO LIMINAR.

R. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. MATÉRIA NÃO INSERIDA NA COMPETÊNCIA PREVISTA PARA AS CÂMARAS RESERVADAS DE DIREITO EMPRESARIAL, CONFORME INTELIGÊNCIA DO ART. 6º DA RESOLUÇÃO N. 623/13 – NOS TERMOS DO ARTIGO 5º, INCISO I, I.25 DA RESOLUÇÃO N. 623/2013 DO ÓRGÃO ESPECIAL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, CABE À PRIMEIRA SEÇÃO O JULGAMENTO DE AÇÕES QUE VERSEM SOBRE COMPRA E VENDA E ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA, QUE TENHAM POR OBJETO COISA IMÓVEL, RESSALVADAS AQUELAS SUJEITAS AO ESTATUTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS. RECENTE REPERTÓRIO JURISPRUDENCIAL NESTE SENTIDO – CONFLITO DE COMPETÊNCIA NEGATIVO SUSCITADO. (TJSP; Apelação Cível 1093516-48.2023.8.26.0100; Relator (a): Alexandre Lazzarini; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro Central Cível - 19ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/07/2024; Data de Registro: 02/07/2024)

*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. (TJSP; Agravo de Instrumento 2107524-85.2024.8.26.0000; Relator (a): Natan Zelinschi de Arruda; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro Central Cível - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/04/2024; Data de Registro: 30/04/2024 – sem destaque no original.)*

*Agravo Interno - Decisão monocrática que declinou da competência das Câmaras Reservadas de Direito Empresarial para análise da matéria - Insurgência dos réus, agravantes - Manutenção - **Relação jurídica relacionada à aquisição de unidade imobiliária e gestão de investimentos e não societária, não obstante tenha a "roupagem" de sociedade em conta de participação - Natureza obrigacional - Ausência de pedido de dissolução de***

sociedade ou apuração de haveres - Competência de uma das sub-seções de Direito Privado do TJSP - Precedentes - Recurso não provido, mantida a determinação de redistribuição, com observação (TJSP; Agravo Interno Cível 2127500-15.2023.8.26.0000; Relator (a): Jane Franco Martins; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro Central Cível - 17ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/10/2023; Data de Registro: 18/10/2023 – sem destaque no original.)

Diante do exposto, **não se conhece** do presente recurso, com determinação de remessa à subseção de Direito Privado I para redistribuição.

CARLOS ALBERTO DE SALLES

Relator