



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000338217

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006719-16.2023.8.26.0344, da Comarca de Marília, em que é apelante/apelado WGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE 02 OLÍMPIA LTDA, são apelados/apelantes ELAINE CRISTINA ROMERA SANTOS e MANOEL MARCOS FUNARI DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Não conheceram dos recursos e suscitaram conflito de competência, tendo em vista a competência comum e anterior distribuição das presentes apelações à 10ª Câmara de Direito Privado (fl. 400). V.U., de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 36207

Apelação Cível 1006719-16.2023.8.26.0344

Apelante/Apelado: Wgr Construtora e Incorporadora Spe 02 Olímpia Ltda

Apdos/Aptes: Elaine Cristina Romera Santos e Manoel Marcos Funari dos Santos

Comarca: Marília

Juiz: Paula Jacqueline Bredariol de Oliveira

Apelações. Ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores. Promessa de compra e venda de unidade imobiliária no regime de multipropriedade. Sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos da ação. Insurgência da ré e dos autores. Recursos distribuídos à 10ª Câmara de Direito Privado. Determinação de redistribuição a uma das Câmaras integrantes da Terceira Subseção de Direito Privado, ao fundamento de que a questão, além de envolver a prestação de serviços de hotelaria, assemelha-se ao regime de arrendamento imobiliário. Descabimento. Hipótese na qual não existe discussão sobre prestação de serviço de hotelaria, embora se trate de multipropriedade, compartilhada por diferentes donos, não se confundindo, ainda, com a hipótese de arrendamento imobiliário. Litígio que recai apenas sobre a promessa de compra e venda. Competência comum das Subseções de Direito Privado. Precedentes do Grupo Especial. Recursos não conhecidos. Conflito de competência suscitado.

Trata-se de recursos de apelação interpostos contra a respeitável sentença que, nos autos de ação de rescisão contratual, cumulada com pedido de tutela antecipada, julgou parcialmente procedente o pedido formulado pela autora, para: (i) declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes por culpa dos autores Elaine Cristina Romera dos Santos e Manoel Marcos Funari dos Santos, e; (ii) condenar a ré WGR e Incorporadora SPE 02 Olímpia Ltda. a devolver aos autores os valores pagos a título de preço, que até a propositura da ação era de R\$ 26.272,37, assim como os valores vencidos posteriormente à distribuição da

demanda se eventualmente pagos, com retenção de 20% desse valor, em parcela única, podendo ser compensado o valor devido pelos autores a título de IPTU e taxas condominiais, desde a imissão na posse até a data da publicação da sentença, quantia a ser apurada em liquidação de sentença, confirmando a tutela de urgência concedida, no que não colidir com a r. sentença. Em razão da sucumbência parcial, as partes foram condenadas ao pagamento das custas e despesas processuais na proporção de 30% os autores e 70% a ré, arbitrando-se os honorários ao patrono do autor em 15% sobre o valor da condenação e da advogada da ré em 10% sobre o valor do proveito econômico (fls. 287/298 e fls. 324/327).

A ré busca a reforma da r. sentença. Alega, preliminarmente, a nulidade da r. sentença por *error in iudicando* e ilegitimidade de parte ante a inexistência de grupo econômico. No mérito, sustenta a ausência de abusividade das cláusulas contratuais, a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor por não se tratar de compra e venda de imóvel residencial, mas de imóvel destinado ao lazer (hotel/resort) e, portanto, um investimento. Pontua que a rescisão do contrato ocorreu por culpa dos adquirentes, sendo cabível a condenação ao pagamento da taxa de fruição. Pugna pelo provimento ao recurso com a consequente reforma da sentença (fls. 332/359).

Os autores também apelam, sustentando ser incabível a condenação ao pagamento do Imposto Predial (IPTU) e taxas condominiais, devendo tais valores estar inseridos no valor a ser retido pela ré. Pugnam pelo provimento ao apelo com a reforma parcial da r. sentença (fls. 362/368).

Houve respostas (fls. 373/380 e fls. 381/390).

O recurso foi livremente distribuído à 10ª Câmara de Direito Privado, sob a Relatoria do Des. Jair de Souza, que declinou da competência, encaminhando o recurso para julgamento por uma das Câmaras da Terceira Subseção de Direito Privado, sob o fundamento de que a controvérsia apresentada é de prestação de serviços de hotelaria (fls. 410/415).

É o relatório.

Os recursos não comportam conhecimento por esta Câmara.

Embora a 10ª Câmara de Direito Privado tenha determinado a redistribuição a uma das Câmaras integrantes da Terceira Subseção de Direito Privado, com todo respeito, tem-se por incorreta a ordem.

Segundo a argumentação da douta turma julgadora declinante, a pretensão inicial está fundada em Contrato de Compra e Venda de Fração Imobiliária, em caráter de multipropriedade ou “time-sharing” (fls. 110), sendo forçoso convir que a controvérsia apresentada é de prestação de serviços de hotelaria, de modo que a competência para julgamento dos presentes recursos é da Subseção de Direito Privado “III, nos termos do artigo 5º, III.10 da Resolução nº 623/2013, que trata das ações e execuções relativas a arrendamento mercantil, mobiliário ou imobiliário (fls. 410/415 realces não originais).

Respeitada a convicção contrária, entende-se que, muito embora seja desta Terceira Subseção de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça a competência material para o julgamento de recursos em demandas que versem acerca de arrendamento imobiliário (artigo 5º, III.10, da Resolução nº 623/2013), não é esse o objeto do litígio, em si mesmo, mas tão somente a resolução do contrato de promessa de compra e venda que deu origem ao negócio entabulado entre as partes.

Em tal sentido, a redistribuição ao fundamento de existência de discussão sobre serviços hoteleiros e de arrendamento imobiliário somente se justificaria caso se estivesse em face de negócio celebrado com terceiros usuários, adquirentes de cotas para a utilização temporária do imóvel, jamais para definir a relação jurídica entre os próprios titulares do domínio compartilhado e os gestores do empreendimento.

Em relação aos autores e à ré, não há nada sequer próximo de serviços hoteleiros ou de arrendamento imobiliário, em especial porque não se está em fase de fruição do imóvel, mas de acertamento do ajuste original visando a simples aquisição pelos autores.

A relação entabulada, existente e ora discutida, diz respeito tão somente, a um compromisso de compra e venda, celebrado quando o imóvel estava em fase de lançamento.

E, no tocante a litígios sobre compromisso de compra e venda, há competência comum das Subseções de Direito Privado para apreciação dos respectivos recursos, nos termos do artigo 5º, § 3º, da Resolução nº 623/2013, com a alteração promovida pela Resolução nº 813/2019, *in verbis*:

Serão da competência comum das Subseções de Direito Privado ações relativas a compromisso de compra e venda, cessão, promessa de cessão de direitos de compromissos e todos os demais feitos que, regidos pelo Direito Privado, não sejam da competência recursal de outras Seções do Tribunal de Justiça (realces não originais).

Em casos similares, ao tratar da competência recursal, assim já decidiu este E. Tribunal, conforme se extrai da recente jurisprudência ora colacionada:

Conflito negativo de competência. Compromisso de compra e venda de bem imóvel – Ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores e reparação de danos. A competência se fixa pela causa de pedir. Hipótese na qual alega o autor ter celebrado com a requerida compromisso de venda e compra de

imóvel. Busca a rescisão contratual com a devolução de valores pagos e reparação de danos materiais e morais. Hipótese na qual não existe discussão sobre prestação de serviço de hotelaria, embora se trate de multipropriedade, compartilhada por diferentes donos. Competência comum das Subseções de Direito Privado desta Egrégia Corte Bandeirante. Exegese da resolução 813/2019. Demanda inicialmente distribuída para a 02ª Câmara de Direito Privado. Conflito de competência procedente para reconhecer a competência da Colenda Câmara suscitada (02ª Câmara de Direito Privado) para apreciar a matéria questionada. (TJ/SP, Conflito de competência nº 0026567-68.2023.8.26.0000, Relator: Des. Marcondes D'Angelo, Grupo Especial da Seção do Direito Privado, julgado em 17/8/2023) (realces não originais).

Conflito de competência. Apelação em ação de rescisão contratual e devolução integral dos valores pagos. Recurso distribuído à 28ª Câmara de Direito Privado que entendeu se tratar de ação relativa a loteamento, que discute compromisso de compra e venda de lote imobiliário, a atrair a competência exclusiva da 1ª Subseção de Direito Privado (art. 5º, I, I.21, da Res. 623/2013). Redistribuição para à 6ª Câmara de Direito Privado, que reputou que se trata de aquisição de fração ideal de multipropriedade, matéria de competência exclusiva da 3ª Subseção de Direito Privado (art. 5º, III, III.10, da Res. 623/2013). Competência dos órgãos fracionários do Tribunal que se define em razão da matéria, em atenção à causa de pedir e ao pedido contido na inicial (art. 103 do

RITJSP e enunciado nº 3 da Seção de Direito Privado). Não se trata de lote de terreno ou construção localizada em loteamento, que, por si só, não atrai a competência da 1ª Subseção de Direito Privado (Enunciado nº 8 da Seção de Direito Privado). Caso em que não se discute o loteamento ou localização o lote. Imóvel objeto do contrato que se pretende rescindir que se trata de cota de unidade imobiliária autônoma, integrada ao sistema de exploração hoteleira em regime de multipropriedade (time-sharing). Caso que não se confunde com arrendamento imobiliária, inexistindo discussão sobre regime de multipropriedade compartilhado (time-sharing) ou com relação ao sistema flat-service, ou de prestação de serviços de hotelaria. Causa de pedir da rescisão do compromisso de compra e venda da unidade imobiliária que é o atraso na entrega do imóvel além do prazo de tolerância previsto em contrato. Inexistência de contrato definitivo. Irrelevância da localização do imóvel, seja em loteamento ou condomínio vertical ou horizontal ou se tratar de aquisição de cota imobiliária de imóvel em regime de multipropriedade, objeto do compromisso de compra e venda que se pretende rescindir. Matéria de competência comum a todas as Subseções de Direito Privado (art. 5º, §3º, da Resolução nº 623/2013). Precedentes. Conflito negativo de competência acolhido para reconhecer a competência da câmara suscitada (28ª Câmara de Direito Privado) para julgamento da apelação. (TJ/SP, Conflito de competência nº 0015135-18.2024.8.26.0000, Relator: Des. L. G. Costa Wagner, Grupo Especial da

Seção do Direito Privado, julgado em 24/6/2024)
(realces não originais).

*Conflito de Competência - Ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores pagos - Promessa de compra e venda de unidade imobiliária autônoma - Imóvel integrado ao sistema de exploração hoteleira - Regime de multipropriedade (time-sharing) - **Relação jurídica de direito material discutida entre as partes que não pode ser considerada atípica, não se confundindo com a hipótese de arrendamento imobiliário, tampouco o objeto da lide trata de prestação de serviços de hospedagem** - Matéria de competência comum das três Subseções de Direito Privado Resolução nº 623/2013 alterada pela Resolução nº 813/2019 - Conflito procedente, para reconhecer a competência da Câmara suscitada (24ª Câmara de Direito Privado). (TJ/SP, Conflito de competência nº 0035552-26.2023.8.26.0000, Relator: Des. Coutinho de Arruda, **Grupo Especial da Seção do Direito Privado**, julgado em 5/4/2024) (realces não originais).*

Ante o exposto, ***não se conhece*** dos recursos e suscita-se conflito de competência, tendo em vista a competência comum e anterior distribuição das presentes apelações à 10ª Câmara de Direito Privado (fl. 400).

ANA LÚCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora