



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000361729

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002027-45.2024.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que é apelante PRESTIGE INCORPORAÇÃO A B LTDA, são apelados GLAUBER GHISI DE BITENCOURT e ANGELA KARINA ENGLER DE BITENCOURT.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº 1002027-45.2024.8.26.0309

APELANTE: PRESTIGE INCORPORAÇÃO A B LTDA

APELADOS: GLAUBER GHISI DE BITENCOURT E OUTRA

ORIGEM: FORO DE JUNDIAÍ – 3ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: ANDRÉ LIVINALLI WEDY

VOTO Nº 12426

EMENTA:

APELAÇÃO – AÇÃO QUE OBJETIVA A RESCISÃO DE CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA DE EMPREENDIMENTO HOTELEIRO, NO REGIME DE MULTIPROPRIEDADE (FRAÇÃO IMOBILIÁRIA) – INCOMPETÊNCIA ABSOLUTA – MATÉRIA AFETA À SUBSEÇÃO III DE DIREITO PRIVADO DO E. TJSP – PRECEDENTES – RECURSO NÃO CONHECIDO, COM DETERMINAÇÃO.

Vistos.

1 – A r. sentença de fls. 241/247, de relatório adotado, julgou a presente ação nos seguintes termos: **“Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES, na forma do art. 487, I, do CPC, os pedidos formulados por GLAUBER GHISI DE BITENCOURT e ANGELA KARINA ENGLER DE BITENCOURT contra PRESTIGE INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA., a fim de rescindir os contratos celebrados entre as partes e condenar a ré a restituir aos autores 80% dos valores pagos, em parcela única, admitido, todavia, o desconto da comissão de corretagem prevista na avença e da taxa de fruição, incidente essa apenas no período de efetiva ocupação do bem, nos termos da fundamentação supra. O montante a ser restituído à parte autora deverá ser corrigido pela Tabela Prática deste Tribunal desde cada desembolso, com juros de mora de 1% ao mês desde a citação, ambos calculados até 29/08/2024. A partir de 30/08/2024, salvo**

disposição contratual ou legal em contrário, para o cálculo da correção monetária, será aplicado o IPCA, enquanto os juros de mora deverão observar a taxa legal, correspondente à diferença entre a SELIC e o IPCA, calculada mensalmente pelo Banco Central (arts. 389, parágrafo único, e 406, § 1º, do CC, com as alterações promovidas pela Lei nº 14.905/24).”

Inconformado, recorre a ré as fls. 250/262 pretendendo o provimento do recurso para:

- (i) Restabelecer a exigibilidade integral da taxa de fruição, nos termos previstos em contrato;**
- (ii) Reformar a r. sentença, com o intuito de fixar o termo inicial dos juros moratórios a partir da data do trânsito em julgado;**
- (iii) Reformar a r. sentença, visando a divisão dos ônus sucumbenciais levando em conta a proporção que as partes realmente sucumbiram.**

Contrarrazões as fls. 271/275.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2 – O recurso não deve ser conhecido.

Trata-se de ação onde rescindido contrato particular de promessa de compra e venda de unidade imobiliária no regime de multipropriedade (fração imobiliária).

O debate cinge-se à direito real de uso ou arrendamento imobiliário.

Referido tema tem por competência a Terceira Subseção da Seção de Direito Privado, composta pelas 25ª a 36ª Câmaras,

como explicita o art. 5º, inciso III.10, da Resolução nº 623/2013 do E. TJSP¹.

Nesta direção, *in verbis*:

COMPETÊNCIA RECURSAL – COMPRA E VENDA - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – DEMANDA CUMULADA COM PEDIDOS DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO DE DANOS MORAIS - AQUISIÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE ("TIME SHARING") – MATÉRIA INSERIDA NA COMPETÊNCIA DE UMA DAS 25ª A 36ª CÂMARAS DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO – INTELIGÊNCIA DO ART. 5º, III.10, DA RESOLUÇÃO Nº 623/2013 DO TJSP – PRECEDENTES – EFEITO SUSPENSIVO CONCEDIDO PARA SUSPENDER A EXIGIBILIDADE DAS PARCELAS VENCIDAS RELATIVAS AO CONTRATO, BEM COMO DAS TAXAS CONDOMINIAIS, VENCIDAS E VINCENDAS, "AD REFERENDUM" DO I. DESEMBARGADOR INTEGRANTE DAS 25ª A 36ª CÂMARAS DE DIREITO PRIVADO A QUE O PRESENTE AGRAVO DE INSTRUMENTO FOR DISTRIBUÍDO - RECURSO NÃO CONHECIDO, DETERMINADA A REDISTRIBUIÇÃO (TJSP; Agravo de Instrumento 2382825-54.2024.8.26.0000; Relator (a): Theodureto Camargo; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campos do Jordão - 2ª Vara; Data do Julgamento: 19/12/2024; Data de Registro: 19/12/2024)

Apelação cível. Ação de resolução de contrato particular de promessa de compra e venda de unidade imobiliária em

¹ “Art. 5º. A Seção de Direito Privado, formada por 19 (dezenove) Grupos, numerados ordinalmente, cada um deles integrado por 2 (duas) Câmaras, em ordem sucessiva, é constituída por 38 (trinta e oito) Câmaras, também numeradas ordinalmente, e subdividida em 3 (três) Subseções, assim distribuídas:

(...)

III- Terceira Subseção, composta pelas 25ª a 36ª Câmaras, com competência preferencial para o julgamento das seguintes matérias:

(...)

III.10 - Ações e execuções relativas a arrendamento mercantil, mobiliário ou imobiliário;”

construção, no regime de unidades plenas ou de multipropriedade (fração imobiliária). Competência interna. Não conhecimento. Incompetência absoluta reconhecida. Matéria de competência da Subseção III de Direito Privado. Art. 5º, III-10, Resolução n. 623/2013 do Órgão Especial deste Egrégio Tribunal. Recurso não conhecido, com determinação de remessa dos autos. (TJSP; Apelação Cível 1004340-65.2022.8.26.0400; Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Olímpia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/12/2024; Data de Registro: 18/12/2024)

3 – Ante o exposto, **NÃO CONHEÇO DO RECURSO.**

Determina-se a redistribuição destes autos a uma das C. Câmaras integrantes da subseção III de Direito Privado deste E. Tribunal.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR