



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000361825

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1039450-13.2022.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante ICARO VINICIUS CAVALCANTI, são apelados W 20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e PORTO SEGURO ADMINISTRADORA HOTELEIRA LTDA.

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

APELAÇÃO Nº 1039450-13.2022.8.26.0114

APELANTE: ICARO VINICIUS CAVALCANTI

APELADAS: W 20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTRA

ORIGEM: FORO DE CAMPINAS – 10ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: LEONARDO MANSO VICENTIN

VOTO Nº 12432

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. 285/294, de relatório adotado, julgou a presente ação nos seguintes termos: **“Ante o exposto: (i) Julgo extinto o feito, sem análise do mérito, em relação as rés ONDAS PRAIA RESORT e PORTO SEGURO ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA LTDA, nos termos do art. 485, VI, do Código de Processo Civil; (ii) Julgo parcialmente procedentes (art. 487, I CPC) os pedidos deduzidos na inicial, em relação à corré W20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, para: a) Reconhecer a rescisão do contrato celebrado pelas partes. b) Determinar à ré a restituição das quantias pagas pelo autor, excluída a comissão de corretagem, em parcela única, assegurando o direito de retenção do valor correspondente a 50% do valor total pago, corrigidas as quantias, com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária, desde o desembolso de cada parcela e juros legais contados da citação. A exigência do valor a ser restituído se dará através de simples cálculo aritmético. Dada a extinção do feito em relação às corrés ONDAS PRAIA RESORT e PORTO SEGURO ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA LTDA, e parcial procedência do pedido em relação à corré, W20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

arcará o autor com o pagamento de 75% das despesas processuais. Ainda, o requerente ao pagamento dos honorários advocatícios aos patronos das rés **ONDAS PRAIA RESORT** e **PORTO SEGURO ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA LTDA**, os quais fixo em 10% do valor da causa, nos termos do art. 85, 2º, do CPC. Sob o mesmo fundamento legal, condeno o requerente ao pagamento dos honorários advocatícios dos patronos da ré **W20 Empreendimentos Imobiliários Ltda**, os quais fixo em 10% sobre a diferença entre o valor que o autor pretendia ver restituído e o valor de restituição determinado nessa sentença. Por fim, condeno a corré **W20 Empreendimentos Imobiliários Ltda**. no pagamento de 25% das despesas processuais e honorários advocatícios ao patrono dos autores que fixo em 10% sobre o valor a ser restituído. P.R.I.”

Inconformado, recorre o autor as fls. 297/309 pretendendo o provimento do recurso com a total procedência da ação para:

- (i) exibição dos balancetes e relação de cotistas referente ao contrato de pool de locações, com a condenação da segunda Recorrida ao pagamento das participações devidas ao Apelante e, após, a rescisão desse contrato;
- (ii) inversão do ônus da prova e aplicação da responsabilidade objetiva (arts. 423 e 424 do C; art. 6º, inciso VIII, arts. 12 e 14 do CDC; art. 373, § 1º, do CPC);(iii) rescisão contratual por culpa exclusiva da primeira Recorrida, condenando-a a (a) proceder a restituição integral dos valores pagos (arras/sinal e parcelas pagas), em parcela única, atualizados pelo INPC a partir do desembolso e, ad argumentandum, caso haja retenção, que seja de 10% - valor jurisprudencialmente consolidado, em prol do equilíbrio contratual; e (b) indenizar o cotista em perdas e danos, no índice contratual de 50% sobre os valores pagos – Súmula 543, do e.STJ; arts. 395, 418, 475 e 726 do CC; arts. 30 e 35, III, do CDC e Tema 971, do e.STJ; e
- (iv) condenação das Apeladas em custas, despesas processuais em sua integralidade e honorários advocatícios sucumbenciais, de 20% sobre a condenação.

Contrarrrazões as fls. 319/330 e 340/351.

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

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;”

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 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