



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000395785

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1048566-17.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante INTERVAL INTERNATIONAL BRASIL SERVIÇOS LTDA., são apelados ALZEMAR STTERSON MACHADO e CÍNTIA SANTOS SILVA MACHADO.

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, com determinação de redistribuição a uma das Câmaras compreendidas entre a 25ª a 36ª da Terceira Subseção de Direito Privado. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente), PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO E SILVÉRIO DA SILVA.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

SALLES ROSSI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 62.183

Apelação nº: 1048566-17.2024

Comarca: São Paulo (Foro Central) - 28ª Vara

1ª Instância: Processo nº: 104856617/2024

Apte.: Interval International Brasil Serviços Ltda.

Apdos.: Alzemar Sttederson Machado e outra

EMENTA

APELAÇÃO – COMPETÊNCIA RECURSAL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES – Demanda fundada em contrato que tem como objeto fração ideal de unidade imobiliária em regime de multipropriedade – Sistema "*time-sharing*"/compra de fração de tempo de unidade autônoma – Competência da 3ª Subseção de Direito Privado desta Corte – Inteligência do art. 5º, inciso III, item “III.10”, da Resolução nº 623/2013 deste Tribunal de Justiça – Precedentes – Recurso não conhecido, determinada a sua remessa a uma das Câmaras compreendidas entre a 25ª e a 36ª da Seção de Direito Privado.

Cuida-se de Apelação interposta contra a r. sentença proferida em autos de Ação de Rescisão Contratual cumulada com Restituição de Valores, julgada parcialmente procedente para declarar rescindido o contrato firmado entre as partes, determinando o rateio das custas, fixada a honorária advocatícia em 10% sobre o valor atribuído à causa.

Embargos de declaração às fls. 230/236 e 237/238, 243/266), sustentando a necessidade de reforma da r. sentença recorrida para que a ação seja julgada extinta, sem exame do mérito ou improcedente. Assevera que, localizado o imóvel objeto do contrato na cidade de Orlando (Florida/EUA), incompetente a Justiça Brasileira para conhecer do pleito autoral.

Prossegue a recorrente reiterando a incompetência da autoridade judiciária brasileira e, bem assim, pela inaplicabilidade do CDC à relação contratual em exame. Citou jurisprudência.

Contrarrazões às fls. 294 e seguintes.

É o relatório.

O recurso não comporta, aqui, ser conhecido.

Embora tenha esta Turma Julgadora já decidido de forma diversa, impende ressaltar que carece competência a esta 8ª Câmara de Direito Privado para conhecer do apelo interposto.

O contrato firmado entre as partes, objeto da presente demanda de rescisão contratual cumulada com restituição de valores, refere-se à aquisição de fração ideal de unidade imobiliária em regime de multipropriedade (ou sistema *"time-sharing"/compra de fração de tempo de unidade autônoma*).

O sistema *"time-sharing"* envolve, além da prestação de serviços de hotelaria, o uso temporário do imóvel.

Com efeito, a matéria em análise não se insere na competência desta 1ª Subseção de Direito Privado, mas sim na da 3ª Subseção de Direito Privado, por força do que dispõem o item III. 10, do inciso III, do art. 5º, da Resolução nº 623/2013, deste Egrégio Tribunal:

“Art. 5ª. 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, subdividida em 3 (três) Subseções, assim distribuídas: [...]

III Terceira Subseção, composta pelas 25ª a 36ª Câmaras, com competência preferencial para julgamento das seguintes matérias: [...]

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

Sobre o tema, confirmam-se os seguintes precedentes:

“Ação de rescisão contratual. Sentença de procedência. Apelação interposta pela ré. Promessa de compra e venda de fração ideal em empreendimento hoteleiro. Imóvel em regime de multipropriedade. Matéria de competência preferencial da Terceira Subseção da Seção de Direito Privado deste E. TJSP. Art. 5º, III, III.10, da Resolução nº 623/2013 do TJSP. Recurso não conhecido.” (Apelação Cível nº 1001797-65.2021.8.26.0484, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. CHRISTIANO JORGE, j. 12/9/2022).

“COMPETÊNCIA RECURSAL. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos, com pedido de tutela antecipada”. Contrato firmado para aquisição de fração ideal de unidade imobiliária em regime de multipropriedade, que envolve prestação de serviços de hotelaria e uso temporário de imóvel. Matéria de competência da Seção de Direito Privado III deste Tribunal (25.ª a 36.ª Câmaras). Dicção do art. 5.º, III.10, da Resolução nº 623/2013. Precedentes. Recurso não conhecido, determinada a redistribuição.” (Apelação Cível nº 1003887-57.2017.8.26.0073, Rel. BENEDITO ANTONIO OKUNO, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 25/10/2019).

“COMPETÊNCIA RECURSAL - Ação de rescisão contratual, cumulada com pedido de restituição de valores - Compra e venda de unidade imobiliária em regime de multipropriedade ("timesharing"), em empreendimento hoteleiro, que envolve a prestação de serviços de hotelaria e o uso temporário do imóvel na forma de arrendamento - Matéria inserida na competência da 3ª Subseção de Direito Privado desta Corte - Inteligência do art. 5º, inciso III.10, da Resolução nº 623/2103 - RECURSO NÃO CONHECIDO, COM DETERMINAÇÃO.” (Apelação Cível nº 1037015-56.2018.8.26.0001,

Rel. MIGUEL BRANDI, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 18/3/2020).

“COMPETÊNCIA RECURSAL. Ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores. Contrato firmado para a aquisição de fração ideal de unidade imobiliária em regime de multipropriedade (ou "time-sharing") em empreendimento hoteleiro. Sistema "time sharing", que envolve prestação de serviços de hotelaria e uso temporário de imóvel na forma de arrendamento. Matéria de competência da Seção de Direito Privado III deste Tribunal (25.ª a 36.ª Câmaras). Dicção do art. 5.º, III.10, da Resolução nº 623/2013. Precedentes. Recurso não conhecido, determinada a redistribuição.” (Apelação Cível nº 1004237-07.2017.8.26.0506, Rel. NILTON SANTOS OLIVEIRA, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 26/6/2019).

“Rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por lucros cessantes. Venda e compra de unidade imobiliária em regime de multipropriedade ("time sharing"), em empreendimento hoteleiro, que é composto por prestação de serviços de hotelaria e o uso temporário do imóvel na forma de arrendamento. Matéria que se insere na competência da Seção de Direito Privado III (Resolução nº 623/2013, art. 5º, item III.10). Precedentes jurisprudenciais. Recurso não conhecido, com remessa para redistribuição.” (Apelação Cível nº 1002301-67.2018.8.26.0681, Rel. JOÃO PAZINE NETO, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 14/5/2020).

E ainda, mais recentes:

“APELAÇÃO – AÇÃO QUE OBJETIVA A RESCISÃO DE CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA DE

EMPREENHIMENTO 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. (TJSP; Apelação Cível 1039450-13.2022.8.26.0114; Relator (a): Ronnie Herbert Barros Soares; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas – 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/4/2025; Data de Registro: 11/4/2025).”

“Apelação cível. Obrigação de fazer. Compromisso de compra e venda de unidade imobiliária em regime de multipropriedade. Procedência parcial. Inconformismo da Autora. Matéria de competência da Subseção de Direito Privado III (25º a 36ª Câmaras). Art. 5º, III.10, da Resolução nº 623/13. Redistribuição. Recurso não conhecido, com determinação. (TJSP; Apelação Cível 1001190-74.2022.8.26.0045; Relator (a): Clara Maria Araújo Xavier; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Arujá – 2ª Vara; Data do Julgamento: 18/12/2024; Data de Registro: 18/12/2024).”

“COMPETÊNCIA RECURSAL – RESCISÃO CONTRATUAL – CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE UNIDADE HOTELEIRA EM MULTIPROPRIEDADE “*TIME SHARING*” – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS – MATÉRIA QUE SE INSERE NA COMPETÊNCIA DE UMA DAS CÂMARAS DA SUBSEÇÃO DE DIREITO PRIVADO III-RESOLUÇÃO Nº 623/2013 – PRECEDENTES – REMESSA DETERMINADA – APELO NÃO

CONHECIDO. (TJSP; Apelação Cível 1002194-72.2023.8.26.0123; Relator (a): Theodureto Camargo; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Capão Bonito – 1ª Vara; Data do Julgamento: 25/11/2024; Data de Registro: 25/11/2024).”

“COMPETÊNCIA RECURSAL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES – Demanda fundada em contrato que tem como objeto fração ideal de unidade imobiliária em regime de multipropriedade – Sistema *"time-sharing"*/uso temporário do imóvel – Competência da 3ª Subseção de Direito Privado desta Corte – Inteligência do art. 5º, inciso III, item "III.10", da Resolução nº 623/2013 deste Tribunal de Justiça – Precedentes – Recurso não conhecido, determinada remessa a uma das Câmaras compreendidas entre as 25ª e a 36ª Seções de Direito Privado. (TJSP; Agravo de Instrumento 2102253-95.2024.8.26.0000; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível – 38ª Vara Cível; Data do Julgamento: 3/6/2024; Data de Registro: 3/6/2024).”

“APELAÇÃO. COMPETÊNCIA RECURSAL. Demanda de rescisão contratual de instrumento de compra e venda, para aquisição de fração ideal em unidade de rede hoteleira (multipropriedade imobiliária ou *"time-sharing"*). Matéria de competência da Subseção de Direito Privado III (25ª a 36ª Câmaras). Art. 5º, III.10, da Resolução nº 623/13. Redistribuição. Recurso não conhecido, com determinação. (TJSP; Apelação Cível 1001708-65.2020.8.26.0132; Relator (a): Schmitt Corrêa; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Catanduva - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/5/2023; Data de Registro: 30/5/2023).”

“COMPETÊNCIA RECURSAL – AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO E RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS, DECORRENTE DE ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL EM EMPREENDIMENTO HOTELEIRO – Distribuição à Colenda 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, que declinou de sua competência – Redistribuição dos autos à 15ª Câmara de Direito Privado que, por sua vez, declinou de sua competência sob o fundamento de que se trata de contrato de compra e venda de imóveis, determinando a redistribuição a uma das Câmaras integrantes da 1ª Subseção de Direito Privado – Discussão fundada no inadimplemento da obrigação contratual referente a compromisso de compra e venda que se insere na competência comum das Subseções de Direito Privado (art. 5º, § 3º da Resolução nº 623/2013) – Precedentes do Grupo Especial da Seção de Direito Privado – Inexistência de contrato de compra e venda que resulte em competência exclusiva da 1ª Subseção de Direito Privado – NÃO CONHECERAM DO RECURSO E SUSCITARAM CONFLITO DE COMPETÊNCIA. (TJSP; Agravo de Instrumento 2284039-09.2023.8.26.0000; Relator (a): Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível – 13ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/1/2024; Data de Registro: 24/1/2024).”

Destarte, a competência para julgamento do presente recurso é da Subseção de Direito Privado III, nos termos dos itens III.10 do inciso III art. 5º da Resolução nº 623/2013 deste Tribunal.

Isto posto, pelo meu voto, não conheço do recurso e determino a redistribuição dos autos a uma das Câmaras que integram a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Terceira Subseção de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça.

SALLES ROSSI

Relator