



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000446647

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1045615-84.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes MICHELLE VIEIRA ZUVELA PERA e MARCEL BRACKS HADDAD, são apelados WGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE 02 OLÍMPIA LTDA e CONDOMINIO ROYAL STAR THERMAS RESORT.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), LUCILIA ALCIONE PRATA E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1045615-84.2023.8.26.0100

Apelantes: Michelle Vieira Zuvela Pera e Marcel Bracks Haddad

Apelados: Wgr Construtora e Incorporadora Spe 02 Olímpia Ltda e Condomínio Royal Star Thermas Resort

Comarca: 14ª Vara Cível do Foro Central Cível

Magistrado(a): ANTONIO AUGUSTO MESTIERI MANCINI

Voto nº 6366

APELAÇÃO – RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES – Promessa de compra e venda de fração ideal de unidade hoteleira sob o regime de multipropriedade (time sharing) – Matéria relacionada a arrendamento de imóvel e prestação de serviços de hotelaria – Competência da Terceira Subseção da Seção de Direito Privado – Aplicação do artigo 5º, III, item III.10, da Resolução nº 623/2013 deste E. Tribunal – Precedentes desta C. Câmara – Recurso não conhecido, com determinação de redistribuição.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Michelle Vieira Zuvela Pera e Marcel Bracks Haddad contra a sentença proferida nos autos da ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores e pedido de tutela de urgência antecipada, movida em face de WGR Construtora e Incorporadora SPE 02 Olímpia Ltda. e Condomínio Royal Star Thermas Resort & Spa.

Os autores alegam que adquiriram duas unidades imobiliárias **no regime de multipropriedade** no empreendimento Royal Star Thermas Resort & Spa, tendo efetuado apenas o pagamento da primeira parcela e, posteriormente, tentado rescindir o contrato extrajudicialmente, sem sucesso. Pleiteiam a rescisão contratual, a devolução de 90% dos valores pagos e a declaração de inexigibilidade das taxas condominiais.

As rés apresentaram contestação. A WGR sustentou a validade do contrato, defendendo a retenção de 50% dos valores pagos, além da comissão de corretagem, taxa de fruição e despesas condominiais e tributárias. O Condomínio Royal Star alegou ilegitimidade passiva e a obrigatoriedade das taxas

condominiais.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar a rescisão dos contratos em 15 de março de 2023, determinar a restituição de 50% dos valores pagos, com correção monetária e juros, ressaltando a possibilidade de dedução da comissão de corretagem, taxa de fruição de 0,5% ao mês e despesas condominiais e tributárias. Manteve a tutela de urgência e fixou aos autores o pagamento das custas e honorários advocatícios de 10% sobre o valor atualizado da causa, a serem divididos entre os advogados das rés.

Inconformados, os autores apelam sustentando que não houve sucumbência mínima das rés, pois tanto a rescisão contratual quanto a restituição de valores foram reconhecidas. Alegam que jamais tomaram posse dos imóveis, razão pela qual não devem arcar com taxa de fruição, comissão de corretagem, taxas condominiais e tributos. Pleiteiam a reforma da sentença para que seja declarada a inexigibilidade dessas cobranças e a condenação das rés ao pagamento das custas e honorários advocatícios.

Contrarrazões apresentadas (Fls. 556/567 e 597/600)

Regularmente intimadas, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Egrégio Tribunal de Justiça, as partes não se opuseram ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não pode ser conhecido por esta Colenda Câmara.

A presente ação tem por fundamento a promessa de compra e venda de fração ideal de unidade hoteleira sob o regime de multipropriedade (**time sharing**) e uso compartilhado (fls. 26/51).

Diante disso, a controvérsia envolve matéria relacionada ao **arrendamento de imóvel e à prestação de serviços de hotelaria**, o que atrai a competência da **Terceira Subseção da Seção de Direito Privado** deste Tribunal, nos termos do artigo 5º, III, item III.10, da **Resolução nº 623/2013** do E.

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“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;” (destaques meus)

Sob o mesmo entendimento, destacam-se os julgados

desta C. Câmara:

“AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. Contrato de aquisição de unidade pelo sistema de multipropriedade (flat) - Hipótese em que falece competência a esta E. 6ª. Câmara para julgamento - Multipropriedade que integra contrato de prestação de serviços de hotelaria. Competência decorrente do pedido e da causa de pedir. Matéria afeta à Terceira Subseção da Seção de Direito Privado Resolução nº 623/2013, deste Tribunal, artigo 5º, III.10. Precedentes do C. Grupo Especial. Recurso não conhecido, com determinação.” (TJSP; Apelação Cível 1026434-34.2021.8.26.0564; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 19/10/2022)

“Ação de rescisão contratual. Sentença de parcial procedência. Apelações interpostas por ambas as partes. Aquisição de fração ideal de tempo de uso em empreendimento hoteleiro. Imóvel em regime de multipropriedade (“time sharing”). 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.” (TJSP; Apelação Cível 1001988-70.2022.8.26.0292; Relator (a): Christiano Jorge; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 27/09/2022).

“APELAÇÃO AÇÃO DE ANULAÇÃO DE CONTRATO. Aquisição de imóvel em regime de time sharing, multipropriedade em empreendimento hoteleiro Competência preferencial da Terceira Subseção de Direito Privado (25ª a 36ª Câmaras) Resolução deste Tribunal nº 623/2013, Art. 5º, III, III.10 Recurso não conhecido, determinada a remessa à Subseção competente.”(Apelação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Cível 1002094- 91.2018.8.26.0156; Relator: Costa Netto; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 20/07/2021).

“CONFLITO DE COMPETÊNCIA. Ação de rescisão contratual e restituição de valores. Aquisição de unidade imobiliária Multipropriedade com uso de tempo compartilhado e prestação de serviços de hotelaria. Matéria afeta à Terceira Subseção da Seção de Direito Privado Resolução nº 623/2013, deste Tribunal, artigo 5º, III.10. Precedentes do C. Grupo Especial. Reconhecimento da competência da 35ª Câmara de Direito Privado. (TJSP; Conflito de competência cível 0028054-73.2023.8.26.0000; Relator (a): Costa Netto; Órgão Julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado; Data do Julgamento: 24/08/2023).

Ante o exposto, **NÃO CONHEÇO** do recurso e determino sua redistribuição para uma das Colendas Câmaras que integram a Terceira Subseção de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça (25ª a 36ª Câmaras).

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator