



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310150

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2393066-87.2024.8.26.0000, da Comarca de Olímpia, em que são agravantes GRIFFE INVESTIMENTOS LTDA, MONTEBELO EMPREENDIMENTOS LTDA, WPX S.A. INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, WGS 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA e SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, são agravados SAVI ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA, PROPERTY PARTICIPAÇÕES LTDA e ROCA ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA..

ACORDAM, em 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao agravo de instrumento e julgaram prejudicado o agravo interno. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ALCIDES LEOPOLDO E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ENIO ZULIANI
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 93397

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2393066-87.2024.8.26.0000

COMARCA: OLÍMPIA

JUIZ / JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: GABRIELLE GASPARELLI CAVALCANTE

AGRAVANTES: GRIFFE INVESTIMENTOS LTDA, MONTEBELO EMPREENDIMENTOS LTDA, WPX S.A. INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, WGS 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA E SPE WGS 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

AGRAVADOS: SAVI ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA, PROPERTY PARTICIPAÇÕES LTDA E ROCA ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.

**JULGAMENTO CONJUNTO COM O AGRAVO INTERNO Nº
2393066-87.2024.8.26.0000/50000**

Tutela de urgência em demanda de rescisão de contrato de empreendimento (multipropriedade para exploração de unidades de hotelaria), rendendo interposição de dois agravos (o anterior 2330919-25.2024.8.26.0000, manejado pelas autoras, visa ampliar os efeitos de uma provável rescisão) enquanto esse almeja revogar in totum o que se decidiu. Todavia, os capítulos decisórios foram emitidos em completa harmonia com o que se pretende concretizar de forma antecipada, seja para conter a nocividade dos danos em se permitindo que as partes continuem exercendo poderes ilimitados sobre partes residuais do contrato, como para apresentação de documentos e informes necessários para subsidiar julgamento seguro sobre a imputabilidade do fator mora que seria decisivo pela frustração dos escopos contratuais, como para congelar expectativas legítimas até que sobrevenha decisão definitiva. Não provimento do agravo de instrumento, prejudicado o agravo interno.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Vistos.

Agravo distribuído pelo critério de prevenção para a Quarta Câmara de Direito Privado pela força do art. 105 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (prevenção), porque foi distribuído para o Desembargador Ênio Santarelli Zuliani, antes desse, o Agnt. 2330919-25.2024.8.26.0000, tirado pelas autoras (Roca Administração de Bens Ltda. e outras) visando ampliar os efeitos da tutela de urgência deferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível de Olímpia (fls. 628-634 e 635-668). Agora o agravo foi interposto pelas requeridas (SPE WGS 02 Empreendimentos Imobiliários e outras) contra o que foi posto às fls. 628-634 e da rejeição dos embargos declaratórios (fls. 1323-1325).

O agravo é mais abrangente do que o primeiro manejado pelas autoras da ação e necessita de ser julgado após um brevíssimo resumo da lide aberta pelos contratos que estão conectados com o empreendimento imobiliário de multipropriedade “Solas das Águas Park Resort”. Recorde-se que o art. 300 do CPC foi utilizado para suspender a comercialização de unidades imobiliárias (cotas) que estão em estoque, inclusive aquelas recuperadas por conta de distratos, com exibição (cronograma especificadas com as respectivas matrículas) das unidades correspondentes a participação das autoras, com explicações sobre contratos, pagamentos e eventuais distratos. O Juízo determinou, ainda, que as cotas reservadas aos autores sejam liberadas para eles, extinguindo a relação de gestão mediante consignação e que fossem apresentadas plabilhas explicativas das operações realizadas, com referências de créditos e débitos (fls. 628-634 dos autos em Primeiro Grau), sendo que às fls.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1327 e seguintes (quando rejeitados os embargos declaratórios manejados pelas recorrentes) foram inseridos adendos para a perfeita satisfação do decisum.

Os primeiros pontos do agravo são dedicados a exposição de conduta das autoreas que não manifestaram interesse em solucionar o impasse com acordo prévio e após adimplemento de débitos da WGS 02, que, criada para gerir interesse delas (autoras) tinham e tem amplo acesso a documentação que requisitam como se não conhecessem as operações praticadas. Citam falta de interesse de agir devido a terem entregue, antes da decisão, os itens “a” e “b”, conforme correspondência da Natos (encarregadada desse fluxo).

Foi negado efeito ativo (fls. 506). Houve contraminuta (fls. 515/956), bem como manifestação de oposição ao julgamento virtual por ambas as partes.

As recorrentes interposiram agravo interno contra a decisão que negou efeito ativo.

Decide-se.

Sobre o primeiro ponto (cumprimento voluntário dos capítulos “a” e “b” da decisão agravada) entende-se que as ocorrências extrajudiciais, ainda que possam ser satisfatórias quanto ao conteúdo do que foi decidido agora com o peso da força judicial vinculante, não são capazes de infirmar o que foi antecipado pelo pressuposto da urgência, tendo em vista que a iniciativa das autoras (de rescindir o negócio e recuperar as unidades que lhe foram reservadas em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contraprestação do caráter oneroso do contrato) está justificada pelo fator segurança jurídica. É preciso, em cenário nebuloso e que movimentava incertezas sobre comercialização de unidades que estariam dentro da cota das autoras, oficialização do encerramento das consequências da gestão por terceiros sobre o que seria patrimônio reservado das autoras, evitando que comercializações subsequentes tenham eficácia, inclusive em relação a terceiros (adquirente). Há, portanto, interesse jurídico justificando a modulação prévia.

Sobre as matrículas e controvérsia impeditiva da abertura delas nos termos da Lei 6015/1973, a ordem para exibição das atas imobiliárias foi dada e necessitava de ser expedida para que a cognição fosse aberta em virtude da justificativa apresentada, ou seja, aferição da responsabilidade pelas custas e emolumentos devidos ao oficial registrador para cumprimento dessas providências. Evidente que não cabe ao Tribunal, agora que o debate foi instaurado, decidir sobre a exoneração das recorrentes do encargo de informar as matrículas correspondentes, porque é exatamente essa a virtude da abertura do debate para que o Juízo a quo decida se as autoras deram ensejo ao retardamento dos registros, analisando eventuais cobranças para que fossem depositados os valores respectivos e todas as demais circunstâncias, inclusive o efeito tributário elencado no item 42 das razões do agravo.

As recorrentes desejam eliminar da lide a tutela sobre devolução das cotas ou frações ideais ainda não comercializadas (item c" do despacho) devido ao seu caráter satisfativo e ao fato de existir pendências que possibilitem retenção, as recorrentes voltam ao fato de a WGS 02 (encarregado do gerenciamento) atuar de acordo com as vontades das autoras e que a rescisão é algo complexo, impedindo que se atribua um efeito que seria próprio do retorno ao status quo ante. Nesse particular e embora o recurso centralize uma teoria de boa repercussão ou de conferir efeitos imediatos e quiçá irreversíveis pela simples



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

iniciativa de rescindir e não propriamente da sentença de rescisão, é necessário ponderar diante do caso concreto.

A crise contratual está aberta e age como se fosse uma ferida aberta com sangramentos. A finalidade do ato judicial contestado inclusive pelas autoras no AgInt. 2330919-35.2024.8.26.0000 (em busca de gerenciar os recebíveis) foi o de criar um aparato de controle da nocividade do litígio, como que pretendendo estabilizar as consequências patrimoniais de uma parceria fadada ao encerramento. Ora, se as cotas que concretizam as unidades do empreendimento reservadas como parte do retorno do que as autoras investiram, não foram comercializadas, o ideal é que não mais integrem as perspectivas contratuais das recorrentes, porque até que se apure o grau de responsabilidade (culpas) e danos imputáveis a tais comportamentos, não há como admitir que continuem sendo negociadas.

Veja-se que essas unidades foram liberadas para que as autoras exercessem sobre elas um determinado controle de suas disponibilidades e não para que possam ser comercializadas livremente, até porque essa pretensão é objeto do agravo anterior protocolizado pelas autoras. Portanto, ao excluir das recorrentes o poder de dispor e não os transferir de forma integral para as recorridas, o decisum atuou como se estivesse congelando as perspectivas comerciais de tais unidades e isso, na visão dos integrantes da Turma Julgadora, está de acordo com a razoabilidade que se espera obter com tutela de urgência emitida com ponderação de valores. Afinal e por vocação contratual, são unidades que estão no bloco patrimonial das autoras e as implicações pela interpretação dos artigos 534 e 537 do CC serão analisada na sentença definitiva. Sempre existira campo para compor perdas e danos acaso as obrigações das autoras sejam maiores do que aquilo que receberam por conta do contrato.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Quanto aos itens “d” e “e” da decisão, será mantida e eventual desnecessidade pela apresentação espontânea antes da citação deverá ser analisada pelo Juízo a quo, valendo registrar que as multas são necessárias como integrantes da força persuasiva para regular cumprimento, com valores arbitrados de acordo com a intensidade econômica dos interesses disputados e da capacidade dos litigantes.

Em virtude do resultado de não provimento, fica prejudicado o agravo interno.

Isto posto, nega-se provimento ao agravo de instrumento e declara-se prejudicado o agravo interno.

ENIO ZULIANI
Relator