



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310196

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2036042-43.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes SPE STX 32 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A, STX DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., URBIX PARTICIPAÇÕES LTDA e ST PARTICIPAÇÕES S.A., é agravado VALTER SUMAN JUNIOR.

ACORDAM, em 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. 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 93817

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2036042-43.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO

JUIZ / JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: ROGÉRIO MÁRCIO TEIXEIRA

AGRAVANTES: SPE STX 32 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A, STX DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., URBIX PARTICIPAÇÕES LTDA E ST PARTICIPAÇÕES S.A.

AGRAVADO: VALTER SUMAN JUNIOR

Aquisição de unidade hoteleira para exploração comercial por um pool de empresas capacitadas para esse fim, o que se deu por contrato de sociedade em conta de participação. Agravo tirado da decisão que, em tutela de urgência (rescisão pleiteada pelo comprador) suspendeu exigibilidade de prestações vincendas ou exigíveis e impediu remessa do nome do autor para cadastro de inadimplentes. Razoabilidade do decisum, inclusive porque a Quarta Câmara de Direito Privado julgou a Ap. 1054224-56.2023.8.26.0100 (aguardando processamento de recurso especial) tutelando direitos semelhantes ao que é esperado pelo autor da demanda. O fato é que o empreendimento não foi finalizado e até o advento da sentença definitiva acerca do afirmado direito das recorrentes quanto ao fator que perturbou a conclusão, ajustado que sejam congeladas as expectativas contratuais pendentes. Não provimento.

Vistos.

O douto Juiz de Direito da 34ª Vara Cível Central publicou despacho de tutela de urgência em favor de Valter Suman Júnior como primeira providência resolutória da lide instaurada por ele contra SPE STX 32, STX, URBIX PARTICIPAÇÕES e ST PARTICIPAÇÕES (afirmando serem todas de mesmo grupo econômico e objeto de emenda da inicial – fls. 176 dos autos em Primeiro



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Grau) suspendendo a exigibilidade de prestações contratuais relativos a aquisição de unidade (508) do empreendimento RASME ABDUCH ou “Hotel Perdizes”, em virtude de atraso significativo na entrega da obra (vencimento seria em 30.01.2023, já computado o prazo de tolerância de 180 dias). O decisum (fls. 230) também impede que o nome do autor seja remetido para inclusão em cadastro de devedores inadimplentes. Daí o agravo tirado pelas empresas mencionados e que atuam em “conjunto denominados GRUPO STX enfatizando a inexistência de parcelas vencidas e a impossibilidade de tutela pela natureza do contrato (em conta de participação e que exclui a incidência do CDC), o que justificaria o ponto decisivo da impugnação recursal: na qualidade de investidor o autor da ação, ora recorrido, tinha ciência dos riscos e não poderá reclamar do insucesso comercial do empreendimento e, conseqüentemente, do atraso por motivos de força maior e nesse tópico cabe lembrar a quem ler esse relatório que na contestação (fls. 263 dos autos principais) as agravantes afirmam que a situação contratual está paralisada ou dependendo de anuência do credor fiduciário (Royal Bank Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Multissetorial) em virtude de pendências que foram geradas pelos drásticos efeitos da pandemia COVID-19, gerando uma controvérsia sobre o índice de atualização monetária (IGP-M).

Não foi deferido efeito ativo e o recorrido respondeu pela manutenção do que foi decidido em Primeiro Grau (fls. 278/847). Tem pedido de oposição ao julgamento virtual (fls. 849).

É o relatório.

Em respeito aos litigantes e seus Advogados é informado que



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

a Turma Julgadora julgou recurso que discutia relação idêntica ou muito assemelhada (Ap. 1054224-56.2023.8.26.0100) e na oportunidade, após rejeitadas as teses sustentadas pelas recorrentes sobre a competência das varas empresarias, da não incidência do CDC e do vínculo intangível apesar da perturbação citada e que atrasou o cronograma da obra e entrega das unidades para exploração hoteleira, foi publicado acórdão com a seguinte ementa:

Sociedade em conta de participação. Associação formada para que o capital injetado pelos sócios participantes levantasse prédio de hotelaria para exploração lucrativa por empresa especializada nesse ramo. Frustração completa do objetivo pela inepta gestão do sócio ostensivo, revelando inabilidade para satisfazer a participação do sócio oculto, ensejando o reconhecimento do fato imputável para impor consequências da mora (arts. 396 e 475 do CC). A única justificativa para o fracasso foi dificuldade econômica ou crise cambial gerada por efeitos da pandemia, sendo que a iniciativa do gestor (vitoriosa) de alterar judicialmente o indexador de vultosa dívida assumida para construir, não foi capaz de fazer com que o projetado prédio superasse a altura do esqueleto de apenas dois pisos retratado nos autos. Ordem de restituição integral mantida, rejeitadas as preliminares. Não provimento.

Portanto e em termos de valoração jurídica dos princípios aplicáveis ao contrato para aquisição de unidade de hotelaria em sociedade em conta de participação, existe precedente da Quarta Câmara de Direito Privado na mesma diretriz da tutela de urgência emitida, pelo que, em termos de verossimilhança do direito do autor de rescindir o contrato, ainda que utilizando dos termos do art. 475 do CC, a posição é de referendium (art. 300 do CPC). Sobre o periculum in mora e embora os Desembargadores reservem o exame da questão financeira ou da existência de prestações que seriam exigíveis (e que foram



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

suspensas) para a fase final, é certo que pelo que se deduz o autor não se refere apenas e exclusivamente as parcelas do preço estabelecido, mas, sim, as adicionais ou que importam em valores agregados que são indispensáveis para o exercício da atividade prevista. De qualquer modo, na dúvida, fica ajustado ao caso a suspensão de todas as prestações que possam ser exigidas até que sobrevenha decisão final.

Isto posto, nega-se provimento.

ENIO ZULIANI
Relator