



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000353040

DECISÃO MONOCRÁTICA

Agravo de Instrumento Processo nº **2285020-04.2024.8.26.0000**

Agravante/autor: Thiago Braz Jardim Oliveira

Advogados: Dr. Lucas Américo Gaiotto e outros

Agravada/ré: Spe Stx 34 Desenvolvimento Imobiliario S/A

Juiz: Dr. Renan Augusto Jacó Mota

Origem: 40ª Vara Cível do Foro Central Cível

Nº processo na origem: 1137147-08.2024.8.26.0100

VOTO Nº 6.402

Agravo de Instrumento – Ação declaratória de rescisão contratual com devolução de valores pagos - Decisão que indeferiu a expedição de certidão premonitória - **Agravo do autor** -

Perda superveniente do objeto - A prolação de sentença em primeira instância, encerra a atividade jurisdicional no recurso de agravo de instrumento -

Recurso prejudicado, nos termos do artigo 932, inciso III, do Código de Processo Civil

Cuida-se de agravo de instrumento tirado contra r. decisão que, em ação declaratória de rescisão contratual c.c devolução de valores pagos, com pedido de liminar, assim dispôs:

Vistos. 1. As custas foram recolhidas (fls.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

19/23). 2. *Cuida-se de rescisão contratual com devolução de valores e pedido de tutela, que Thiago Braz Jardim Oliveira move em face de SPE STX 34 Desenvolvimento Imobiliário S.A. Narra a parte autora que realizou negociação por meio de "Contrato de Cessão de Direitos do Acordo de Acionistas de Sociedade em Conta de Participação" e "Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação", em que constou Carlos Feliciano Gomes Fernandes como adquirente originário de unidade autônoma nº 1410, de empreendimento hoteleiro sob a denominação "Hotel Ibis Pinheiros", cuja construção seria efetuada à rua dos Pinheiros nº773,783, 787 e 791, endereço dos imóveis objetos das matrículas 9.540 e 22.565 do 10º CRI de SãoPaulo/SP. Alega que aquisição teria se efetivado dessa maneira por imposição de prepostos da requerida, sob argumento de que a unidade adquirida por Carlos Feliciano, como representante da empresa Feliciano Fernandes Serviços de Apoio Administrativo Ltda, seria uma das últimas disponíveis. Assim, ao adotar essa forma de negociação por meio da constituição de sociedades em conta de participação, a requerida teria evitado a expedição do registro de incorporação do empreendimento, que seria indispensável nos termos da Lei 4.591/64, burlando o preconizado pelos artigos 32,65 e 66 dessa norma. Nesse contexto, como "sócio participante", foi atribuída ao autor a obrigação de pagar a importância de R\$ 304.569,60 pela referida unidade, porém, constituído também o débito no valor de R\$ 45.510,40, a título de comissão de corretagem, assim como parcela de R\$ 42.900,00 referente a enxoval da unidade hoteleira segundo padrão da marca Íbis. Por sua vez, assumida pela requerida a obrigação nos termos dos referidos instrumentos, (i) promover a averbação do memorial de incorporação do empreendimento no registro público dos*



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

imóveis; (ii) liquidar a sociedade em conta de participação em até 12 meses do registro do memorial e incorporação ou início das obras; e (iii) entregar o empreendimento com emissão de habite-se até 30/12/2022. Afirma que inobstante o transcurso do prazo, sequer foram iniciadas as obras do empreendimento, de forma que caracterizado o inadimplemento das obrigações que competiam à empresa ré, inclusive efetuada troca da bandeira hoteleira sem prévia notificação, restando recorrer ao ajuizamento da presente ação para a resolução da controvérsia, pois mesmo após realizada interpelação extrajudicial a respeito do descumprimento da avença e da pretensão de restituição dos valores integralmente pagos, a requerida teria se recusado a observar o pagamento de multa contratual, além de propor a devolução de quantias inferiores e divididas em quarenta parcelas. Pleiteia a concessão de tutela de urgência, para que seja determinada a averbação nas matrículas 9.540 e 22.565 do 10º CRI de São Paulo/SP, a respeito do ajuizamento da presente ação para conhecimento de terceiros. Decido. Consigne-se que a antecipação de tutela de urgência, nos termos do disposto no artigo 300 do Código de Processo Civil, pressupõe a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. No caso vertente, não vislumbro presentes os requisitos legais que autorizam a medida. Dos documentos juntados, a despeito de se inferir verossimilhança quanto ao negócio firmado (fls. 72/123), não se verifica configurada concorrência com relação ao perigo de dano ou resultado útil do processo, a ensejar o deferimento da medida pleiteada. Note-se ainda que, embora alegada urgência em vista de mencionada necessidade de publicidade acerca da existência da ação, para conhecimento de terceiros, não se infere a existência de elementos indicativos a conferir convicção de que trata-se de urgência



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

no sentido exigido para a concessão da tutela, mas evidentemente de premência da parte, diante da frustração quanto à realização do negócio na forma desejada, buscando a reparação quanto aos valores desembolsados, não se verificando ocultação de bens ou dilapidação de patrimônio, nesta sede de cognição sumária, de forma a comprometer a pretensão do autor. Assim, prudente e necessária a instrução processual, para seja concedida às partes a oportunidade de produção paritária de provas, sob o crivo do contraditório e da ampla defesa, a fim de que sejam esclarecidos os fatos alegados na exordial, sendo o caso de indeferimento do pedido de tutela neste momento. Nesse sentido, precedente deste E. TJSP: "ANTECIPAÇÃO DE TUTELA – Ação de rescisão contratual– Negócio jurídico complexo que englobou a compra e venda de imóvel, ingresso em sociedade em conta de participação e exploração de atividade hoteleira – Alteração unilateral da marca do empreendimento hoteleiro que conduziu a autora à intenção de rescisão – Pedido liminar para que seja anotada a existência da demanda em imóveis de propriedade da ré –Deferimento em primeiro grau – Impertinência – Imóvel objeto da demanda que serve a garantir substancialmente seu resultado – Risco ao resultado útil também não verificado por não estar comprovado o perigo de esvaziamento patrimonial – Hipótese, ademais, em que há risco de dano inverso – Antecipação de tutela revogada – Agravo provido. DISPOSITIVO: Deram provimento ao agravo de instrumento". (TJSP; Agravo de Instrumento 2213310-65.2017.8.26.0000; Relator (a): Ricardo Negrão; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro de Ribeirão Preto - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/12/2018; Data de Registro: 04/12/2018). Diante do exposto, indefiro a tutela pretendida. 3. Quanto à audiência de mediação e conciliação, ressalvo,



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

inicialmente, que as próprias partes podem, a qualquer momento, procurar centros de mediação e conciliação cadastrados no Egrégio Tribunal de Justiça, nos termos do Provimento do Colendo Conselho Superior da Magistratura n. 2289/2015, buscando, com a ajuda dos nobres Advogados, a solução amigável dos conflitos. Concretamente, a designação, nos próprios autos, de audiência prévia à contestação para tentativa de autocomposição teria o condão de vulnerar a celeridade, a razoável duração do processo e a eficiência. Vulneraria, portanto, o artigo 5º, LXXVIII, da Constituição e as normas fundamentais previstas no artigo 4º e no artigo 8º do Código de Processo Civil. Isso porque São Paulo possui o maior volume de processos do Brasil e as estruturas para realização de audiência neste Foro Central da Capital (CEJUSC e Setores de Conciliação) não teriam condições de absorver o exponencial aumento de audiências (a distribuição mensal neste Foro Central é superior a 10 mil processos). Assim, a sobrecarga dos mecanismos e o necessário alongamento da pauta teriam o efeito de prejudicar a célere fluência processual, em direto prejuízo dos próprios feitos em que haveria maior potencial de autocomposição. Em razão disso, diante das especificidades da causa e de modo a adequar o rito processual às necessidades do conflito, deixo de designar audiência prévia de conciliação, sem prejuízo de análise no momento oportuno da conveniência de sua designação (CPC, art.139, VI e Enunciado n. 35 da ENFAM). 4. Cite-se e intime-se a parte Ré para contestar o feito no prazo de 15 (quinze) dias úteis. 5. A ausência de contestação implicará revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial. 6. Com o decurso do prazo para contestação, intime-se a parte autora para que no prazo de quinze dias úteis apresente manifestação, oportunidade em que: I – havendo revelia e devidamente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

certificada, deverá informar se quer produzir outras provas ou se deseja o julgamento antecipado; II – havendo contestação, deverá se manifestar em réplica, inclusive com contrariedade e apresentação de provas relacionadas a eventuais questões incidentais; III – em sendo formulada reconvenção com a contestação ou no seu prazo, deverá a parte autora apresentar resposta à reconvenção. 7. A presente citação é acompanhada de senha para acesso ao processo digital, que contém a íntegra da petição inicial e dos documentos. 8. Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º do CPC fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 do CPC. Intime-se.

Insurge-se o agravante argumentando ser urgente a expedição de certidão premonitória diante dos reiterados inadimplementos cometidos pela parte agravada, alegando a necessidade de se precaver de eventual dilapidação patrimonial ou fraude à execução.

Pleiteia a concessão de efeito ativo “a fim de que se determine ao Juízo a quo que expeça a certidão prevista no art. 828 do CPC, garantindo-se ao agravante o direito de gravar a existência da demanda executiva nos imóveis disponíveis de titularidade da agravada”.

Em despacho de recebimento, **foi indeferido o efeito suspensivo pleiteado pela parte agravante fls. 14/20).**

A parte agravada apresentou contraminuta, pugnando pelo desprovimento do recurso (fls. 31/46)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É o relatório.

1. A presente decisão procura se pautar no princípio da linguagem mais acessível ao cidadão, em louvor ao projeto PROPAGAR¹ promovido pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que tem como objetivo aproximar o Judiciário da sociedade, bem como em obediência a regulamentação dada pela lei 13.460/17, que dispõe sobre a proteção e defesa dos direitos do usuário dos serviços públicos da administração pública, cujo artigo 5º, inciso XIV, disciplina a *“utilização de linguagem simples e compreensível evitando o uso de siglas, jargões e estrangeirismos”*. **Aliás, direcionamento este que recentemente foi encampado pelo nosso Egrégio TJSP ao aderir ao Pacto Nacional do Judiciário pela linguagem simples, em parceria com o Augusto STF e o mesmo CNJ, publicado no site do TJSP em 17/01/24.**²

Dito isso, passa-se à análise do recurso.

2. Em consulta aos autos na origem para julgamento do presente recurso, **verifica-se que o juízo de primeiro grau proferiu sentença, julgando procedente o pedido inicial**³.

Trata-se de fato que prejudica o julgamento de mérito deste recurso, que não pode ser conhecido, a teor do artigo 932, inciso III⁴, do Código de Processo Civil, em virtude da perda superveniente do objeto recursal.

¹ <https://www.cnj.jus.br/propagar-tjba-apresenta-medidas-concretas-para-uso-de-linguagem-simples-na-justica/>

² <https://www.tjsp.jus.br/Noticias/Noticia?codigoNoticia=96050&pagina=1>

³ Fls.376/386 na origem.

⁴ Art. 932. Incumbe ao relator: (...) III- não conhecer do recurso inadmissível, prejudicado ou que não tenha impugnado especificamente os fundamentos da decisão recorrida;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Isso porque a prolação de sentença em primeira instância, em razão de sua cognição exauriente, detém o condão de encerrar a atividade jurisdicional no recurso de agravo de instrumento, que apenas será retomada, se o caso, em eventual recurso de apelação.

Nesse sentido é o entendimento deste Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo:

Agravo de instrumento – Ação declaratória de inexigibilidade de aumento da mensalidade de plano de saúde coletivo empresarial – Decisão interlocutória que deferiu a tutela de urgência para determinar que a ré suspenda os reajustes aplicados nos meses de setembro e outubro/2023, autorizando o pagamento em juízo das prestações vencidas – **Superveniente prolação de sentença que julgou procedente a demanda – Perda do objeto da presente insurgência** – Recurso prejudicado.⁶ (destaquei)

3. Ficam as partes advertidas de que a oposição de declaratórios considerados protelatórios poderá ser apenada na forma do § 2º do art. 1.026 do CPC.

⁶ TJSP; Agravo de Instrumento 2342147-31.2023.8.26.0000; **Relator (a): César Peixoto**; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 11/03/2024; Data de Registro: 11/03/2024



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4. Consideram-se, desde logo, prequestionados todos os dispositivos constitucionais legais, implícita ou explicitamente, influentes na elaboração desta decisão monocrática.

5. Ante o exposto, por decisão monocrática, deixo de conhecer do agravo de instrumento porquanto prejudicado, nos termos do artigo 932, inciso III, do Código de Processo Civil.

Cumpra-se e Intimem-se.

São Paulo, 09 de abril de 2025.

JANE FRANCO MARTINS

Relatora