



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000414345

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2023732-05.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BLUEBIRD BRASIL EMPREENDIMENTOS LTDA., são agravados SONDA SUPERMECADOS S.A., IRANI CARMEM GALLAS SONDA, CLAUDIO ERIK SONDA, IGOR SONDA e DELCIR SONDA.

ACORDAM, em 3ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente sem voto), MARIO CHIUVITE JUNIOR E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

VIVIANI NICOLAU
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº : 48120
AGRAVO Nº : 2023732-05.2025.8.26.0000
COMARCA : SÃO PAULO
AGTE. : BLUEBIRD BRASIL EMPREENDIMENTOS
LTDA.
AGDOS. : SONDA SUPERMECADOS S.A. E OUTROS
JUIZ DE ORIGEM: FABIO COIMBRA JUNQUEIRA

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. Ação declaratória de nulidade de averbações imobiliárias. Decisão agravada que indeferiu o pedido de tutela provisória e de diferimento das custas iniciais, determinando o recolhimento no prazo de 15 dias, sob pena de extinção. Insurgência da parte autora. Não acolhimento. TUTELA DE URGÊNCIA. Requisitos do art. 300 do CPC não preenchidos. Ausência de perigo de dano para determinação de depósitos dos aluguéis antes mesmo da instauração do contraditório na origem, considerando que já se passaram mais de duas décadas desde as averbações questionadas. Probabilidade do direito alegado na inicial que, ademais, não resta demonstrado neste estágio de cognição. Narrativa inicial que é unilateral e demanda diversos esclarecimentos. Alegado patrimônio da autora que está resguardado, em razão do bloqueio obtido no Pedido de Providências nº 1178046-82.2023.8.26.0100. DIFERIMENTO DAS CUSTAS INICIAIS. Pedido rejeitado. Apesar do capital social da agravante ser de R\$ 560.000,00, observa-se dos autos de origem e do histórico narrado na inicial que se trata de empresa que está no mercado nacional desde 1962. Natureza e objeto da ação que foram corretamente sopesados pelo Juízo de origem, pois o pedido de declaração de nulidade de averbações envolve transferência do domínio de imóveis cujo valor soma R\$ 300.000.000,00. Inaplicabilidade, por analogia, do §7º do art. 4º da Lei Estadual nº 11.608/2003. Decisão preservada. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.” (V. 48120).

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão interlocutória proferida em *ação declaratória de nulidade de averbações imobiliárias com pedido de concessão de tutela de urgência* (processo nº

1204263-31.2024.8.26.0100), proposto por **BLUEBIRD BRASIL EMPREENDIMENTOS LTDA.** em face de **SONDA SUPERMECADOS S.A. E OUTROS**, que indeferiu o pedido de tutela provisória e de diferimento das custas iniciais, determinando o recolhimento no prazo de 15 dias, sob pena de extinção (fls. 4017/4019 de origem).

A agravante afirma, em síntese, que: **(I)** o pedido de diferimento do recolhimento das custas iniciais comporta acolhimento, porque se enquadra na hipótese do art. 5º, II, da Lei 11608/03; **(II)** o valor das custas iniciais é o teto de R\$ 106.000,00, não podendo arcar com esse valor em razão de sua iliquidez momentânea, documentalmente provada, que decorre das discussões travadas com os réus; **(III)** as custas afetam a manutenção da sua atividade produtiva e representa 20% do seu capital social; **(IV)** o direito ora perseguido não depende do resultado da ação da vara empresarial; **(V)** o pedido de depósito judicial dos frutos comporta deferimento, porque o *fumus boni iuris* está refletido nos fatos e provas colacionados pela fraude praticada e já reconhecida nos Pedidos de Providências, e o *periculum in mora* está consubstanciado no fato de que os réus estão se apropriando de forma indevida e definitiva dos rendimentos relacionados aos referidos bens bloqueados; **(VI)** não há *periculum in mora* reverso, uma vez que se a agravante restar vencida, os valores depositados seriam, ao final, devidamente levantados com correção.

Porque presente o risco de dano de difícil ou impossível reparação e demonstrada a probabilidade do provimento do recurso, pedem o ***deferimento de efeito suspensivo ao recurso***.

Ao final, busca a reforma da decisão para “*deferimento da tutela para depósito judicial dos aluguéis, sob pena da ordem jurídica estar amparando os potenciais beneficiários de uma fraude, e ao cabo, que seja concedido o diferimento das custas processuais, não privando a agravante ao acesso e proteção de seu patrimônio, seja ele qual for.*” (fls. 01/23).

Dispensadas as peças referidas nos

incisos I e II do art. 1.107 do CPC, porque eletrônicos os autos do processo principal (art. 1.017, §5º). Ciência da decisão em **20/01/2025** (fls. 4022/4023 de origem). Recurso interposto em **03/02/2025**. Distribuição livre. Preparo recursal recolhido (fls. 207/208).

Efeito suspensivo indeferido (fls. 210/213). Dispensada a contraminuta, vez que a parte contrária ainda não foi citada. Nova manifestação da agravante, com a juntada de documentos, pela reconsideração do despacho que indeferiu a concessão de efeito suspensivo ao recurso (fls. 215/216 e 217/229).

Registrada oposição ao julgamento virtual (fls. 216).

É O RELATÓRIO.

O recurso não é provido.

1. Prejudicada a análise do pedido de reconsideração (fls. 215/216), em razão do presente julgamento.

2. A R. decisão agravada ficou assim redigida:

“Vistos.

I. Trata-se de ação pelo procedimento comum, em que a parte autora sustenta ter sido vítima de falhas graves ocorridas no 12º e 15º Registros de Imóveis de São Paulo/SP, bem como no 2º Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

Relata a requerente que foi fundada em 1962, com o nome de SONDA SUPERMERCADOS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA. Em 1997, foi parcialmente cindida, passando a ter o nome de COMÉRCIO DE ALIMENTOS SUL BRASIL LTDA. Em 2023, foi adquirida pelo grupo Bluebird Consulting, passando a ter a atual denominação de BLUEBIRD BRASIL EMPREENDIMENTOS LTDA. Foi novamente alienada em 2024, desta vez para o grupo Gago Capital Ltda.

Narra que, após a cisão ocorrida em 1997, dois de seus antigos sócios, DELCIR SONDA (corrêu na demanda) e o de cujus IDI SONDA (cujos herdeiros IRANI, CLAUDIO e IGOR integram o polo passivo), fundaram a corrê

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

SONDA SUPERMERCADOS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA, que possuía o mesmo nome da autora, mas CNPJ distinto.

Fazendo uso do mesmo nome da autora, os réus teriam encaminhado notificações ao 12º e 15º Registros de Imóveis de São Paulo/SP, bem como ao 2º Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, informando que a autora teria mudado de CNPJ e solicitando a retificação dos registros em matrículas imobiliárias. Dessa forma, de modo ilícito, transferiram para si os imóveis indicados na inicial.

Informa a requerente que os vícios de registro foram objeto de pedidos de providências junto às Varas de Registros Públicos desta Comarca, todos acolhidos, em que houve determinação de bloqueio das matrículas. Entretanto, a análise da efetiva legalidade das transferências foi relegada às vias ordinárias, de modo que os réus pudessem exercer o contraditório.

Requer a concessão de tutela provisória, para o fim de serem suspensos os efeitos das averbações que, sob o disfarce de atualização cadastral, culminaram na transferência da propriedade dos imóveis para a corré SONDA SUPERMERCADOS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA, bem como para que os réus sejam obrigados a depositar nos autos todo e qualquer rendimento decorrente dos imóveis.

Em que pesem as alegações da autora, não vislumbro a presença dos requisitos para a concessão da tutela provisória.

As matrículas já se encontram bloqueadas por força das medidas deferidas nos autos dos Pedidos de Providências (fls. 67/91), bem como da decisão proferida na ação nº 1056921-16.2024.8.26.0100, em trâmite perante a 1º Vara Empresarial e de Conflitos de Arbitragem deste Foro Central da Comarca de São Paulo/SP (fls. 345/350), não havendo necessidade, por ora, de novas constrições a serem adotadas por este juízo.

Ademais, as averbações ocorreram em 1998, há mais de vinte e cinco anos. Com a devida vênia, custa crer que a autora, em todo esse período, nunca constatou a subtração de seu alegado (e deveras expressivo) patrimônio ou sua utilização por terceiros sem autorização.

Acrescente-se, ainda, que os requeridos ajuizaram o processo nº 1056921-16.2024.8.26.0100, em trâmite perante a 1º Vara Empresarial e de Conflitos de Arbitragem deste Foro Central da Comarca de São Paulo/SP (cópia da petição inicial nas fls. 352/385), em que arguem a nulidade de transferências das quotas sociais da parte aqui

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

autora, além de aduzir que a criação da aqui corré SONDA SUPERMERCADOS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA, bem como as transferências de imóveis discutidas na presente demanda, estavam incluídas em contexto de reestruturação societária, com vistas a evitar passivo tributário.

Nesse cenário, respeitadas as opiniões em contrário, as questões ventiladas nos autos exigem uma série de esclarecimentos, existindo, ainda, a possibilidade de que os atos aqui impugnados, embora contenham aparente vício na estrita perspectiva da regularidade formal do registro, tenham traduzido a efetiva vontade de todos os envolvidos à época, incluindo a autora, os réus, e aqueles que compunham seus quadros sociais no momento das averbações.

Ante o exposto, indefiro a tutela provisória.

II. A autora afirma ser proprietária de imóveis da ordem de centenas de milhões de reais. A arguição de indisponibilidade financeira é absolutamente irreal e inconsequente, com a devida vênia.

O valor das custas no caso concreto, ademais, tendo em vista o teto de 3.000 UFESPs, representará fração microscópica (0,03536%) do patrimônio em discussão. Conceder o benefício seria um escárnio.

Indefiro o pedido de diferimento das custas. Recolha a autora a taxa judiciária devida em razão do ajuizamento da demanda, bem como comprove o recolhimento das custas de citação (o documento de fl. 3.998 informa que o pagamento ainda estaria em processo de autenticação).

Prazo: 15 (quinze) dias, sob pena de extinção.

III. Regularize a parte autora sua representação processual, informando quem é o signatário da procuração de fl. 53 e comprovando seus poderes. Prazo: 15 (quinze) dias, sob pena de extinção.

IV. Também no prazo de 15 (quinze) dias, apresente a parte autora cópia das matrículas dos imóveis em discussão (ou informe as folhas em que se encontram nos autos), bem como indique possíveis terceiros que poderiam ser afetados por decisões no feito (titulares de direitos reais registrados sobre os bens posteriormente às averbações impugnadas na demanda, incluindo eventuais adquirentes, bem como titulares de penhora). Int.”.

Nesta oportunidade, a autora apresenta insurgência em face do capítulo da decisão que indeferiu o pedido de tutela provisória e o pedido de

diferimento do recolhimento das custas iniciais.

Contudo, a insurgência não prospera.

3. Em relação ao pedido de **tutela provisória**, recorda-se que é pacífico que a tutela de urgência somente deve ser concedida antes da oitiva da parte adversa em **situações excepcionais**, compreendidas como aquelas em que o simples decurso do tempo até a formação do contraditório, ou a mera ciência do réu, sejam capazes de ocasionar o perecimento do direito ou a inutilidade do provimento jurisdicional.

Nesse sentido:

“A antecipação da tutela sem audiência da parte contrária é providência excepcional, autorizada apenas quando a convocação do réu contribuir para a consumação do dano que se busca evitar” (RT 764/221) (...) Justifica-se a concessão de medida liminar inaudita altera parte, ainda quando ausente a possibilidade de o promovido frustrar a sua eficácia, desde que a demora de sua concessão possa importar em prejuízo, mesmo que parcial, para o promovente” (RSTJ 47/517). (THEOTONIO NEGRÃO, Código de Processo Civil e Legislação Processual em Vigor, 47ª Edição, 2016, nota 18 e 18a ao art. 300).

Na hipótese dos autos, os requisitos para concessão da tutela de urgência não foram demonstrados (CPC, art. 300).

A decisão agravada analisou de forma detalhada os elementos iniciais dos autos e observou, com precisão, que as matrículas já se encontram bloqueadas e que as averbações questionadas ocorreram em 1998, há mais de vinte e cinco anos.

Dessa forma, não resta demonstrado o perigo de dano para determinação de depósitos dos aluguéis antes mesmo da instauração do contraditório na origem, considerando especialmente que já se passaram mais de duas décadas desde as averbações questionadas, que vem produzindo efeitos desde então.

A probabilidade do direito alegado na inicial também não resta demonstrado, com a segurança necessária, neste estágio de cognição, pois a narrativa inicial é unilateral e demanda diversos esclarecimentos, conforme já constou da decisão recorrida. Além disso, a parte autora já tem resguardado o alegado patrimônio, pelo bloqueio obtido no Pedido de Providências nº 1178046-82.2023.8.26.0100, que reconheceu positivada a falha na qualificação registral, porém ressaltando a necessidade de solução judicial, em razão da possibilidade de direitos contraditórios e da impossibilidade de revisar a vontade das partes contratantes na via administrativa.

Sem prejuízo, recorda-se que com a vinda de novos elementos de convicção aos autos, o pedido liminar poderá ser novamente formulado na origem, pela parte interessada.

4. De outro lado, também não prospera a insurgência com relação ao diferimento das custas iniciais.

Apesar do capital social da agravante ser de R\$ 560.000,00, observa-se dos autos de origem e do histórico narrado na inicial (fls. 10/11 de origem) que se trata de empresa que está no mercado nacional desde 1962, inicialmente com a razão social SONDA SUPERMERCADOS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA e que, recentemente, teve o controle adquirido pelo grupo internacional BLUEBIRD CONSULTING.

Além disso, para análise do pedido, não há equívoco em considerar a natureza e o objeto da ação, que deram origem ao valor da causa utilizado como base de cálculo das custas iniciais. No presente caso, salta aos olhos que se trata de pedido de declaração de nulidade de averbações (substituição do número de inscrição do CNPJ), que culminaram na transferência do domínio de imóveis cujo valor soma R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

Esses elementos relativizam a alegação de impossibilidade de recolhimento das custas

iniciais, não havendo comprovação segura do alegado risco à manutenção da atividade empresarial.

Por fim, inaplicável por analogia o dispositivo contido no §7º do art. 4º da Lei Estadual nº 11.608/2003 mencionado em precedente colacionado às fls. 215, pois o caso dos autos não se trata, nem mesmo por analogia, de hipótese que envolva “*inventários, arrolamentos e nas causas de separação judicial e de divórcio, e outras, em que haja partilha de bens ou direitos*”. No precedente mencionado, ao revés, a hipótese tratava de extinção de condomínio decorrente de partilha de bens em inventário.

5. Em conclusão, a decisão é preservada.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

VIVIANI NICOLAU
Relator