



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000438828

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2122707-62.2025.8.26.0000, da Comarca de Ubatuba, em que são agravantes DEBORA MARCONDES CARDOSO e GUSTAVO JULIETI HELIOTRÓPIO DE MATOS, é agravado TRAÇO INC CONSTRUTORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ENIO ZULIANI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 94093

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2122707-62.2025.8.26.0000

COMARCA: UBATUBA

JUIZ / JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: NOME DO JUIZ PROLATOR DA SENTENÇA NÃO INFORMADO

AGRAVANTES: DEBORA MARCONDES CARDOSO E GUSTAVO JULIETI HELIOTRÓPIO DE MATOS

AGRAVADO: TRAÇO INC CONSTRUTORA LTDA

Tutela de urgência a ser deferida inaudita altera parte. Sociedade em conta de participação para aquisição de apartamento em construção. Autores que pagaram parte do preço e asseguram que entregaram imóvel como dação parcial de pagamento. Denúncia e indícios fortes de que o empreendimento não se realizará e não se iniciou, com completa frustração do objeto do contrato. O Juízo suspendeu as exigibilidades das prestações, sendo admissível que se averbe a indisponibilidade do imóvel que foi transmitido pelos autores na matrícula 17.163, que já conta com uma averbação dessa espécie ordenada por outro Juízo de Ubatuba. Incidência do art. 300 do CPC para esse fim, indeferido o pedido para que a recorrida pague imediatamente impostos do imóvel transmitido, por ser inócuo nessa fase e por não existir viabilidade de se tornar uma decisão exequível. Provimto, em parte.

Vistos.

O Juízo da 3ª Vara de Ubatuba não deferiu integralmente a tutela de urgência pleiteada pelos recorrentes e motivou o agravo não conhecido na Câmara Especializada de Direito Empresarial. Os recorrentes dizem que assinaram contrato de subscrição sociedade em conta de participação para adquirir um apartamento em construção (fls. 46-53 dos autos em Primeiro Grau) e pagaram parte do preço, inclusive com entrega de imóvel objeto da matrícula 17.163 do CRI de Taubaté (R-15, como compra e venda – fls. 63-68 dos autos em Primeiro Grau).

Foi deferido efeito ativo, em parte.

É o relatório.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Na referida matrícula (17.163 do CRI de Taubaté) consta “indisponibilidade” determinada em processo com tramite na 1ª Vara de Ubatuba e convém determinar a indisponibilidade para os autores, que, como narraram, transmitiram em dação em pagamento por R\$ 200.000,00 (fls. 3 da petição inicial). Tudo conspira para a verossimilhança de que o empreendimento está frustrado ou pelo menos sem expectativas de atingir a finalidade para a qual rendeu contratos como sociedade em conta de participação, com pagamentos pelos “sócios participantes”. Essa parte do pedido deverá ser atendida.

Quanto ao IPTU do imóvel da matrícula 17.163, seria inócuo determinar que a recorrida pague os impostos se não o fez até o momento, sendo essa uma pendência que pode aguardar a sentença definitiva.

Isto posto, dá-se provimento, em parte.

ENIO ZULIANI
Relator