



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000445847

DECISÃO MONOCRÁTICA

Agravo de Instrumento Processo nº **2344173-65.2024.8.26.0000**

Relator(a): **SÉRGIO SHIMURA**

Órgão Julgador: **2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial**

VOTO Nº 33250

A.I. nº 2344173-65.2024.8.26.0000

Comarca: SÃO PAULO (1ª VARA EMPRESARIAL)

Ré agravante: SINDONA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E CONSTRUTORA LTDA.

Autoras agravadas: KAZZAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A. E OUTRA.

Juíza: Dra. Larissa Gaspar Tunala

Autos de origem nº 1160948-50.2024.8.26.0100

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL DE CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO DE COTAS SOCIAIS CUMULADA COM PEDIDO INDENIZATÓRIO — Recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão que concedeu tutela provisória de urgência — Inconformismo da requerida - Recurso prejudicado - Após a decisão agravada, sobreveio sentença que, confirmando a tutela provisória de urgência concedida, julgou procedente a ação - Em razão da superveniência de tal decisão, fica caracteriza a perda superveniente do objeto do presente agravo de instrumento — Aplicação do art. 932, III, do CPC - **RECURSO NÃO CONHECIDO.**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela ré SINDONA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E CONSTRUTORA S.A., contra a r. decisão que, em ação de rescisão de contrato de promessa de cessão de cotas sociais cumulada com pedido indenizatório, deferiu o pedido de tutela provisória de urgência das autoras, "in verbis":

"(...)

*Assim, **DEFIRO** a liminar pretendida para determinar que a requerida se abstenha de realizar vendas de unidades do empreendimento pertencente à autora, sob pena de multa de R\$100.000,00 por negócio realizado, bem como que restitua às autoras o stand, no prazo de 15 dias, sob pena de multa diária de R\$5.000,00, esta com limite de R\$ 200.000,00 até ulterior deliberação. (...)" (fls. 174/177 de origem).*

A ré, ora recorrente (cessionária), sustenta, em resumo, que celebrou com a autora KAZZAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA. (cedente) contrato de cessão da integralidade das cotas sociais da autora SALTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, objetivando adquirir o projeto imobiliário da empresa adquirida.

Alega que no instrumento contratual foi ajustado o preço para aquisição das cotas, no valor de R\$ 9.000.000,00, sendo R\$ 4.799.584,26 destinado à autora KAZZAS, e R\$ 4.200.415,74, para os antecessores proprietários do imóvel de empreendimento imobiliário; além disso, que adimpliu o valor de R\$ 1.000.000,00, da prestação devida à autora KAZZAS, estando pendente a quantia de R\$ 3.799.584,26, tendo se sub-rogado nos direitos dos antecessores



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

proprietários, na dívida de R\$ 4.200.415,74.

Afirma que adimpliu substancialmente a sua obrigação, efetuando o pagamento de R\$ 5.200.415,74, que equivale a 60% do preço ajustado, não tendo ocorrido a quitação por obstáculos ocultos pelas autoras.

Narra que o empreendimento imobiliário adquirido apresentou problema ambiental (contaminação) que, além de colocar em risco a viabilidade do negócio, exigiu-lhe aportes incompatíveis para regularização e aprovação, tendo sido essa a razão da suspensão do pagamento do saldo final do preço contratado.

Afirma, ainda, que o empreendimento também apresentou problemas junto com o pedido de registro cartorário, que foi suspenso por falta de entrega de documentos prenotados pelas autoras; que as autoras retiraram todo o mobiliário do stand de vendas antes de lhe transferir a posse; que os gastos adicionais, imprevistos e os problemas com o projeto omitidos pelas autoras a levaram a reter o pagamento das parcelas contratadas e a negociar o aditamento do contrato celebrado, para refletir a realidade negocial; que, em 22/09/2023, foi assinado termo aditivo ao contrato, e passou a acreditar no compromisso verbal ajustado com as autoras.

Argumenta que as autoras, descumprindo o combinado verbalmente, cobram o preço como condição para cessão das cotas sociais, sem ponderar a realidade do negócio; que por diversas vezes tentou compor com as autoras, propondo a dilação de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

prazos, o parcelamento do saldo devedor e garantias, para não perder os valores que despendeu para regularizar e finalizar o projeto imobiliário.

Afirma que as autoras rejeitaram as propostas e promoveram a ação de resolução contratual, ocultando os meses de tratativas, para induzir o Judiciário em erro; que as autoras sabiam que o lançamento do empreendimento era a única forma de evitar a sua crise comercial financeira; que propuseram às autoras a permanência na SPE para receberem por meio da Caixa Econômica Federal, e, como última alternativa, o pagamento de R\$ 1.000.000,00 em noventa dias, e o restante, em outros 90 dias.

Argumenta que a decisão agravada se mostra equivocada, já que adimpliu substancialmente o preço do negócio (quase 60%); que ocorreu fato extraordinário e imprevisível (inviabilidade ambiental do empreendimento) que resulta no desequilíbrio econômico-financeiro do negócio e onerosidade excessiva a ela ré, exigindo a revisão das obrigações contratuais; e que as autoras não podem alegar descumprimento de obrigação contratual, ao ter omitido informações acerca do empreendimento "sub judice".

Argumenta, por fim, que as autoras não comprovaram o cumprimento de suas obrigações contratuais, amparando-se na exceção de contrato não cumprido indevidamente; o inadimplemento das autoras justifica a suspensão do pagamento do preço ajustado; inexistente justificativa para a fixação das multas coercitivas, sobretudo porque a decisão agravada foi proferida sem



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contraditório; e que, como está na posse do imóvel, não há se falar em ilegalidade na comercialização das unidades imobiliárias.

Pede, assim, a revogação da tutela provisória de urgência concedida na origem. Protesta pela concessão de efeito suspensivo (fls. 01/26).

O pedido de efeito suspensivo foi indeferido (fls. 121/126).

Sobreveio resposta recursal (fls. 131/147).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

Consigne-se, por fim, que a agravante interpôs agravo interno contra a decisão que indeferiu o seu pedido de efeito suspensivo, sustentando, em síntese, que foi desconsiderado o adimplemento substancial que impõe a revisão do contrato, sob pena de enriquecimento indevido das autoras; além disso, diz que havia obstáculo ambiental que ameaçava a viabilidade do negócio; que realizou aportes incompatíveis com a natureza do negócio, para regularizar e aprovar o empreendimento, que suplantam a sua dívida e justificam a suspensão do pagamento (fls. 01/08 do agravo interno n.º 2344173-65.2024.8.26.0000/50000).

As agravadas apresentaram resposta recursal (fls. 13/23 do agravo interno n.º 2344173-65.2024.8.26.0000/50000).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É o relatório.

Ao compulsar os autos de origem, verifica-se que, após a decisão recorrida, sobreveio sentença que, confirmando a tutela provisória de urgência concedida, julgou procedente a ação (fls. 1094/1099 de origem).

Desse modo, fica caracterizada a perda superveniente do objeto do presente agravo de instrumento, uma vez que se pretendia a reforma da decisão que deferiu o pedido de tutela provisória de urgência.

Consequentemente, fica prejudicado o exame do agravo interno n.º 2344173-65.2024.8.26.0000/50000

Ante o exposto, com fundamento no art. 932, III, do CPC, **NÃO CONHEÇO DO RECURSO.**

Int.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

SÉRGIO SHIMURA
Relator