



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000293129

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2331105-48.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ANHANGUERA EDUCACIONAL PARTICIPAÇÕES S/A e agravada URBAN INC INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES SA.

ACORDAM, em 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RICARDO NEGRÃO (Presidente) E NATAN ZELINSCHI DE ARRUDA.

São Paulo, 25 de março de 2025

GRAVA BRAZIL
RELATOR
ASSINATURA ELETRÔNICA

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2331105-48.2024.8.26.0000

AGRAVANTE: ANHANGUERA EDUCACIONAL PARTICIPAÇÕES S/A

AGRAVADA: URBAN INC INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES SA

COMARCA: SÃO PAULO

JUIZ PROLATOR: GUILHERME DE PAULA NASCENTE NUNES

Agravo de Instrumento. Tutela cautelar pré-arbitral. Decisão que defere em parte tutela de urgência para sustação de protestos. Indeferida ordem de abstenção de novos protestos, ao fundamento de que o pedido não seria certo e determinado. Inconformismo da autora. Acolhimento. Retenção de alugueres que já perdura há anos, para fim de compensação com valores alegadamente de responsabilidade da ré, referentes a perdas indenizáveis, nos termos de contrato de cessão de quotas. Alugueres retidos anteriormente já são objeto de arbitragem em curso. Litígio mais amplo no qual se insere mais esta demanda. Elementos dos autos que indicam que alugueres vencidos e a vencer podem ser inexigíveis, no todo ou em parte. Alugueres referentes a "campi" em que exercida atividade-fim da autora, cujo protesto enseja risco de dano de incerta reparação a esta. Matéria já apreciada por esta Câmara, em anterior pedido de tutela cautelar pré-arbitral formulado pela autora, face a protestos anteriormente efetuados (AI n. 2183170-04.2024.8.26.0000). Tutela cautelar para sustação dos novos protestos efetuados e abstenção de outros, até decisão do tribunal arbitral a ser constituído a respeito, mostra-se justificada. Pedido de tutela inibitória suficientemente certo e determinado. Decisão agravada reformada em parte, para acolhê-lo. Recurso provido.

VOTO Nº 39313

1. Trata-se de agravo de instrumento tirado de

decisão prolatada em pedido de tutela cautelar pré-arbitral, ajuizado por Anhanguera Educacional Participações S/A contra Urban Inc Incorporações e Participações S/A, por meio da qual, no que releva para o recurso, deferida em parte a tutela de urgência requerida, "apenas para determinar a sustação do protesto n. 3244-10/06/2024, registrado no Livro 13059, fls. 117, do 6.º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de São Paulo/SP, e do protesto n. 3419-08/08/2024-79, registrado no Livro 13059, do 6.º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de São Paulo/SP" (fls. 797/810 da origem).

Inconformada, recorre a requerente.

Em síntese, narra que os aluguéis devidos à ré vêm sendo retidos desde meados de 2019, o que encontra fundamento no contrato de cessão das quotas da UNIBAN. Diz que essa questão já é objeto de discussão em duas arbitragens, uma instituída (Procedimento Arbitral CAM/CCBC n. 23/2019/SEC2) e outra por instituir, mas cuja instituição já foi requerida, em 28.06.2024 (Procedimento Arbitral CAM/CCBC n. 71/2024/SEC9). Afirma que as "contingências abertas", de responsabilidade dos vendedores, que autorizam as retenções dos aluguéis, superam R\$ 300 milhões.

Aponta ter sido ajuizada anterior ação cautelar pré-arbitral (processo n. 1080622-06.2024.8.26.0100), a fim de sustar protesto para fins falimentares, promovido pela ré em

maio de 2024, referente a oito prestações de aluguéis vencidas, no valor total de R\$ 10.563.100,09, cuja exigibilidade será discutida na arbitragem. Destaca ter sido a liminar deferida em primeiro grau e mantida em segundo grau, no recente julgamento do AI n. 2183170-04.2024.8.26.0000.

Diz que, em junho e agosto de 2024, a ré levou a protesto outras parcelas de alugueres do mesmo contrato, em valor superior a R\$ 7,7 milhões, o que ensejou o ajuizamento de nova cautelar pré-arbitral (demanda de origem). Assevera que, ante a conduta da ré de continuar levando os aluguéis retidos a protesto, com o único fim de causar-lhe dano reputacional, requereu, além da sustação dos novos protestos promovidos, medida inibitória para que a ré se abstenha de promover novos protestos de aluguéis relativos ao mesmo contrato, enquanto pendente a instauração definitiva da nova arbitragem (Procedimento Arbitral CAM/CCBC n. 71/2024/SEC9).

Destaca que, em setembro, a ré apresentou mais parcelas dos aluguéis a protesto, no valor de R\$ 19.620.439,14, conforme protocolo nº 4033-19/09/2024, do 6º Tabelião de Letras de Títulos e Protestos de São Paulo. Argumenta ser evidente que essa prática se seguirá, a fim de constranger e tensionar ao extremo a relação entre as partes, e em contrariedade aos deveres materiais e processuais de boa-fé

que permeiam o sistema jurídico brasileiro, caso não deferida a medida inibitória requerida.

Defende ser equivocado o fundamento da decisão agravada para indeferir a medida cautelar inibitória requerida. Alega que o pedido "nada tem de vago, impreciso ou implícito", e que a medida "nada tem de genérica ou indeterminada, sendo totalmente específica e direcionada à obrigação de não protestar títulos que estão em disputa arbitral e que, portanto, sabe a parte não serem nesse momento exigíveis, o que torna vazio, descabido e abusivo o seu contínuo, reiterado e insistente protesto". Ressalta que sequer a ré alegou ausência de certeza e determinação do pedido, em mais de quarenta páginas de defesa.

Fala no dever geral de cautela inerente à tutela preventiva, invocando o art. 297, do CPC, na efetividade da tutela cautelar já deferida, que restará mitigada se a ré puder continuar protestando os aluguéis mês a mês, e no princípio da eficiência da atividade jurisdicional, que restará igualmente prejudicado se tiver que ajuizar nova cautelar pré-arbitral a cada novo protesto. Aduz que esse tipo de medida não é estanha à jurisprudência deste Tribunal. Colaciona julgados.

Por fim, aponta que a própria decisão agravada reconheceu a probabilidade do direito e o perigo de dano quanto aos protestos. Repisa a falta de liquidez, exigibilidade e certeza da dívida, o tempo pelo qual a retenção dos aluguéis foi

realizada sem impugnação da ré (aproximadamente três anos), e os efeitos deletérios dos protestos, em valores de dezenas de milhões de reais, para sua imagem, reputação, acionistas e demais negócios relacionados, considerando as movimentações que podem ensejar no mercado.

Pede antecipação da tutela recursal, para "determinar que a Urban se abstenha de levar a protesto quaisquer outro valor [sic] relativo ao contrato de aluguel firmado com a Anhanguera e derivado da operação societária relativa à venda UNIBAN sob pena de multa a ser fixada em valor não inferior a R\$ 100 mil por ato de descumprimento".

Destaca inexistir risco de dano reverso, bem como a jurisdição do tribunal arbitral, uma vez constituído, para rever a medida e, eventualmente, revertê-la, se entender pertinente.

Ao final, requer o provimento do recurso, com a confirmação da medida.

O recurso foi processado com a antecipação em parte da tutela almejada (fls. 233). A contraminuta foi juntada a fls. 252/271, com documentos de fls. 272/600.

A r. decisão agravada e a prova da intimação encontram-se a fls. 641/654, 797/810 e 814/816 dos autos de origem. O preparo foi recolhido (fls. 25/26).

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 246,

248 e 250).

É o relatório do necessário.

2. O recurso deve ser provido em parte.

Conforme dispõe o art. 300, *caput*, do CPC, "[a] tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo".

O i. juízo de primeiro grau reconheceu o preenchimento desses requisitos quanto aos títulos já levados a protesto pela agravada, em linha com o que já havia sido decidido anteriormente, em primeiro e segundo graus, no âmbito de pretérita cautelar pré-arbitral (processo n. 1130579-73.2024.8.26.0100) e de agravo de instrumento dela tirado (AI n. 2183170-04.2024.8.26.0000, desta SCRDE e relatoria, j. em 15.10.2024), quanto a valores de alugueres anteriormente levados a protesto pela agravada, no mesmo contexto.

Assim se manifestou o juízo de primeiro grau, na decisão agravada, quanto ao preenchimento dos requisitos do art. 300, *caput*, do CPC, no caso, a autorizarem a tutela cautelar requerida pela agravante:

"[...]"

Sobre a retenção dos preços dos alugueres, houve extensa

troca de notificações extrajudiciais entre as partes, às fls. 290/357.

Às fls. 358/376, requereu a parte autora a instauração de procedimento arbitral, para a discussão da legalidade daquelas retenções.

A requerida levou a protestos encargos locatícios cujo valor totaliza R\$ 7.757.773,10, conforme fls. 377/433 e 478/479, sob os números n. 3244-10/06/2024, registrado no Livro 13059, fl. 117, do 6.º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de São Paulo/SP e n.3419-08/08/2024-79, registrado no Livro 13059, do 6.º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de São Paulo/SP.

Requer a parte autora, em sede de tutela de urgência, determine-se a sustação dos aludidos protestos, determinando-se, ainda, à requerida que se abstenha de levar a protesto quaisquer outros valores relativos ao contrato de aluguel firmado com a requerente e derivado da operação societária de alienação da instituição de ensino Uniban.

Pois bem.

No tocante aos requisitos para a concessão da tutela urgência, tal qual previsão do artigo 300, do Código de Processo Civil, conceder-se-á a tutela de urgência quando houver: cumulativamente, probabilidade do direito e risco de dano ou perecimento do próprio direito ou ao resultado útil do processo; por outro lado, não pode existir perigo de

irreversibilidade da medida.

E é o caso de deferir-se em parte a tutela de urgência ora pleiteada.

Com efeito, é incontroverso que se estipulou entre as partes, para o instrumento particular de compra e venda de quotas e outras avenças, a possibilidade de compensarem-se eventuais perdas indenizáveis, decorrentes de contingências imputáveis a quaisquer das partes durante a execução do contrato – e para o que se constituíram fiança e hipoteca, cuja liberação se condicionaria à hipótese de não se averiguarem quaisquer contingências no curso do período de cinco anos após a data de fechamento da operação societária de alienação da instituição de ensino Uniban.

Assim – e a despeito de apor-se ao contrato de locação para fins comerciais cláusula segundo a qual deva-se submeter à jurisdição estatal o inadimplemento das obrigações decorrentes do contrato de locação –, fato é que o inadimplemento da obrigação de pagamento dos encargos locatícios pela parte requerente é secundário face à discussão concernente a averiguar-se se a sua respectiva retenção presta-se, ou não, ao propósito de compensar-se com eventuais perdas indenizáveis sofridas pela ora autora e imputáveis à ora requerida, tanto que já se pronunciou o Tribunal Arbitral nos autos do procedimento arbitral n. CCBC 96/2017/SEC2 favoravelmente [à] prática das retenções [dos] alugueres litigiosos como meio hábil à compensação de prejuízos

indenizáveis entre as partes.

Daí por que é mesmo o caso de considerar-se estarem preenchidos os requisitos para a medida ora pleiteada, posto que em parte.

Com efeito, restando controvertida a natureza das retenções praticadas pela parte autora, não há falar-se na exigibilidade do título levado a protesto.

Inversamente, há, isto sim, evidente perigo de dano à parte autora, ante os notórios efeitos deletérios advindos do protesto de título. Nesse sentido é a jurisprudência deste Egrégio Tribunal de Justiça:

[...]

Para subsidiar mais contundentemente o direito que ora se pleiteia, em exame de cognição não exauriente, houve, ainda a prestação de caução suficiente e idônea, infirmando-se a eventual restrição ao direito do credor, nos termos do entendimento consubstanciado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo n.º 902. Nesse sentido:

[...]"

A decisão anterior desta Câmara, no AI n. 2183170-04.2024.8.26.0000, no que se relaciona à matéria discutida também neste recurso, tem os seguintes fundamentos:

"Em exame de cognição sumária, próprio da tutela provisória, não se vislumbra desacerto na concessão da

tutela cautelar requerida.

O juízo de origem assim fundamentou a decisão agravada:

'Observo que as partes celebraram Instrumento Particular de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças em 16/9/2011 (fls. 21/111), além de Contrato de Locação para Fins Comerciais (fls. 234/245), este aditado em 30/6/2013 (fls. 259/277). A discussão no caso em tela se refere a dívida decorrente do contrato de locação, o qual seria coligado àquele primeiro contrato, que, por sua vez, prevê cláusula de compromisso arbitral (fls. 104/105 – cláusula 18), de forma que passo à análise da tutela cautelar pré-arbitral, nos termos do artigo 22-A da Lei n. 9.307/[1996].

[...]

Pelo que consta dos autos, em razão das alegações da autora no sentido de que [haveria] valores indenizáveis a serem pagos pela parte requerida à parte requerente em razão da existência de passivos nas sociedades adquiridas por meio do contrato acima mencionado, passaram a ser descontados valores de alugueres vencidos desde maio de 2019, o que foi objeto de notificação extrajudicial (fls. 291/304 e 305/312).

No entanto, em 13/5/2024, a parte requerida teria formulado requerimento de protesto especial para fins falimentares, contra a autora, referente a débito de R\$ 10.563.100,09 (fl. 360), vencidos em 15 de janeiro, 15 de fevereiro, 15 de março e 15 de abril de 2024 (fl. 362).

Pois bem.

Ainda que não possa ser reconhecida, nesta análise superficial, eventual irregularidade do protesto realizado pela parte requerida, o que será objeto de análise pelo Tribunal Arbitral, assim que constituído, observo que, ao que consta dos autos, desde 2019 vem sendo realizados descontos dos valores devidos pela autora a título de alugueres, aparentemente sem qualquer impugnação expressa e formal da parte requerida.

Assim, vislumbro a probabilidade do direito alegado pela parte requerente de que a cobrança seria indevida, inclusive tendo em vista a existência de processos judiciais e arbitragens em que figuram as partes, como narrado na inicial. O perigo de dano também parece evidente, tendo em vista o potencial danoso à imagem e crédito da requerente no mercado, considerando-se inclusive a alta monta do valor protestado pela requerida, além da finalidade falimentar expressamente averbada pela parte requerida nos protestos.'

Observa-se, da sentença arbitral parcial acostada a fls. 31/68 do instrumento (que decide exclusivamente sobre a sujeição da disputa à jurisdição arbitral), que, desde junho de 2017, a agravada vem efetuando a compensação de valores de aluguéis com créditos que alega ter em face da agravante, referentes a perdas indenizáveis, com base no contrato de compra e venda de quotas (fls. 77/136 do instrumento).

Isso deu ensejo ao ajuizamento, pela agravante [Urban], em 2018, de ação de execução de título extrajudicial para cobrança de locatícios, fundada no contrato de locação (fls. 138/185 do instrumento, com aditivos), e à instauração de arbitragem pela agravada [Anhanguera], em 2019, que faz as vezes de embargos de devedor, em que busca o reconhecimento da licitude e legitimidade das compensações efetuadas.

Ao que se extrai dos autos, o protesto cuja sustação se requer, no pedido de tutela de urgência pré-arbitral em exame, também se refere a alugueis que não teriam sido pagos pela agravada, com fundamento em compensação com créditos a que faria jus por força do contrato de cessão de quotas.

O fato de já haver discussão sobre a legitimidade das compensações efetuadas pela agravada com o valor dos aluguéis, desde 2017, já submetida, em relação a, pelo menos, parte dos locatícios compensados, a arbitragem em curso, indica que a dívida agora protestada, referente a alugueis dos primeiros meses de 2024, pode ser, ao menos em parte, indevida ou inexigível.

As alegações da agravante quanto à subsistência e exigibilidade da fiança que a tornaria devedora da agravada, ao tipo de perdas, relacionadas ao contrato de compra e venda de quotas, que poderiam autorizar a compensação ou retenção dos aluguéis pela agravada, e à existência de amparo contratual ou legal para a compensação ou retenções, são matérias que demandam

aprofundamento da cognição, a serem apreciadas pelo órgão competente para decidir, em caráter definitivo, sobre a exigibilidade da dívida protestada, assim como já devem ter sido submetidas à apreciação do tribunal arbitral já constituído na arbitragem em curso, em relação às compensações lá discutidas.

[...]

O protesto é desnecessário, seja para a cobrança, seja para pedido de falência. Ao que tudo indica, o protesto, com fins falimentares, foi feito exclusivamente para constranger publicamente a agravada [Anhanguera]. Ademais, a agravante não discute a solvência da agravada. Não há risco à agravante na sustação do protesto, enquanto o alegado inadimplemento é discutido na via própria.

Por outro lado, como bem ponderado pelo juízo de primeiro grau, há risco de incerta reparação à reputação e imagem da agravada, com os consequentes reflexos disso no mercado, caso o protesto seja mantido, enquanto se discute a exigibilidade dos valores protestados.

Ainda que haja outras dezenas de protestos em nome da agravada, mais um, em valor superior a R\$ 10 milhões, relativo a aluguéis de imóveis em que exercida atividade-fim (onde funcionam alguns dos *campi* da agravada), desacompanhado da informação de que a exigibilidade da dívida está *sub judice* (o que diferencia o protesto da publicidade do processo ou, ainda, da divulgação de fato

relevante sobre sua existência), tem o condão de abalar a reputação e a imagem da agravada no mercado.

Por esses fundamentos, no que tange à concessão da tutela de urgência, a decisão agravada se mostra correta e deve ser mantida."

Não há elemento que justifique decisão diversa no âmbito do recurso ora em exame. Aqueles fundamentos se aplicam plenamente aqui.

Quanto ao ponto impugnado no recurso, a decisão agravada foi assim fundamentada:

"[...] melhor sorte não socorre o pleito por que se abstenha a requerida de levar a protesto quaisquer outros valores relativos ao contrato de aluguel firmado com a requerente e derivado da operação societária de alienação da instituição de ensino Uniban.

É que, de acordo com os artigos 322 e 324 do Código de Processo Civil, o pedido deve ser certo e determinado. No caso, a parte autora pleiteia deva abster-se a parte requerida de levar a protesto quaisquer outros valores decorrentes do contrato - o que, evidentemente, desborda daquele preceito. Portanto, diante do quanto disposto nos supracitados artigos, de rigor é o indeferimento do pedido de tutela de urgência, nesse tocante.

Daí por que o deferimento apenas parcial da tutela de urgência é medida que se impõe."

No ponto, a decisão do juízo de primeiro grau está equivocada.

Trata-se, no caso, de relação locatícia bem identificada, de execução continuada, em curso e cujas prestações são periódicas.

Nesta senda, pedido cautelar para que outras prestações, relativas ao mesmo contrato, não sejam levadas a protesto, até que o juízo arbitral decida se são ou não devidas e em que medida, à luz do que foi pactuado nos contratos de que se originam as disputas e do que vier a ser pedido na arbitragem, mostra-se suficientemente certo e determinado.

Ainda considerando tratar-se de contrato de execução continuada com prestações periódicas, não é razoável impor que a agravante aguarde cada novo protesto para subsequente ajuizamento de nova cautelar pré-arbitral, enquanto não há tribunal arbitral constituído e delimitação do objeto da nova arbitragem instaurada (o que se dará com a assinatura do termo de arbitragem).

Acrescenta-se, ainda, que, nos termos do art. 22-B, da Lei n. 9.307/1996, o tribunal arbitral, após instituído, poderá restringir o objeto da cautelar, considerando o pedido formulado pela requerente, aqui agravante, no procedimento arbitral (ou, mesmo, revogá-la, se entender o caso).

Nessa linha, e tratando-se da mesma discussão já apreciada anteriormente por esta SCRDE no âmbito do AI n. 2183170-04.2024.8.26.000, a decisão agravada deve ser reformada em parte, para acolher a tutela inibitória requerida.

Ainda com vênia ao entendimento do juízo de primeiro grau, não se divisa fundamento para que se determine, no âmbito desta tutela cautelar pré-arbitral, o depósito em juízo ou pagamento de quaisquer valores de aluguéis, a título de "contracautela" ou com fim de "equilibrar" a ordem inibitória de protestos deferida, como aventado pela agravada em contraminuta.

As retenções de aluguéis pela agravante ocorrem há anos. A discussão a respeito delas vem de longa data e é objeto de mais de uma arbitragem. Como apontado supra, em exame de cognição sumária, há dúvida quanto à exigibilidade dos valores de alugueres já protestados e que a agravada ainda viria, à toda evidência, a protestar.

A tese firmada para o tema 902 dos recursos repetitivos, invocada em contraminuta, faz referência a dívida líquida, certa e exigível. Em exame de cognição sumária, não está claro ser este o caso.

Sem prejuízo, uma vez instituída a arbitragem e delimitado seu objeto, poderá a agravada, com fulcro no art. 22-

B, par. ún., da Lei n. 9.307/1996, se assim entender o caso, formular pedido daquela natureza ao tribunal arbitral, à vista da decisão deste sobre a manutenção ou não da tutela cautelar aqui deferida, e em que medida.

Ordem cautelar de sustação ou abstenção de protesto não gera risco de irreversibilidade de coisa alguma, diversamente do que alega a agravada.

Os demais argumentos ventilados pelas partes extrapolam a cognição sumária própria da tutela de urgência pré-arbitral e devem ser apreciados pelos árbitros.

Deixa-se de fixar a multa pretendida para a hipótese de descumprimento da medida deferida, por não se mostrar suficiente, no contexto e no montante apontado no recurso, para desincentivar eventual descumprimento. Caso este ocorra, o pedido de imposição de multa será reexaminado, sem prejuízo de medidas dirigidas diretamente à serventia extrajudicial para impedir ou sustar eventual novo protesto.

Pelos fundamentos supra, reforma-se em parte a decisão agravada, confirmando-se a antecipação da tutela recursal anteriormente deferida pelo Relator, para determinar que a agravada se abstenha de levar a protesto quaisquer valores relativos ao contrato de locação celebrado entre as partes, tendo por objeto os imóveis em que funcionavam os



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

19

campi da UNIBAN, até que a questão seja apreciada e decidida no âmbito da arbitragem a ser instituída, inclusive, à luz do art. 22-B, da Lei n. 9.307/1996.

3. Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso.

É o voto.

DES. GRAVA BRAZIL - Relator