



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312109

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2023252-27.2025.8.26.0000, da Comarca de Santa Isabel, em que são agravantes WJR ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, RONALDO RODRIGUES DOS SANTOS, CELSO BARROS DE OLIVEIRA JUNIOR, WESCLEY DE CARVALHO FRANÇA e NELIO FERNANDES ROSA, é agravado MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RICARDO ANAFE (Presidente sem voto), ISABEL COGAN E DJALMA LOFRANO FILHO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

SPOLADORE DOMINGUEZ

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 22734

Agravo de Instrumento nº 2023252-27.2025.8.26.0000

Comarca: Santa Isabel

Agravante: WJR Administradora de Bens Ltda e outros

Agravado: Ministério Público do Estado de São Paulo

Interessado: Ivo Zarlenga e Município de Santa Isabel

MMª Juíza: Claudia Vilibor Breda

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO CIVIL PÚBLICA – PARCELAMENTO IRREGULAR DO SOLO, ALÉM DE POSSÍVEIS DANOS AMBIENTAIS - EMPREENDIMENTO DENOMINADO “TERRAS DE SANTA ISABEL II” – INDISPONIBILIDADE DE BENS – SUBSTITUIÇÃO - Decisão que indeferiu o pedido de substituição dos bens bloqueados por imóvel oferecido em garantia – Manutenção – Decreto de indisponibilidade de bens que foi objeto dos Agravos de Instrumento nºs 2057904-07.2024.8.26.0000 e 2027723-23.2024.8.26.0000 - Bem imóvel rural, ofertado em substituição aos bens bloqueados, que sequer possui valor equivalente àquele constante da decisão de indisponibilidade de bens, sendo avaliado, inclusive, em valor inferior – Decisão mantida.
– Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de antecipação de tutela recursal, interposto por WJR Administradora de Bens Ltda e outros contra a r. decisão de fls. 1476/1480 do processo originário (não trazida neste instrumento), que, nos autos de ação de ação civil pública “ambiental” ajuizada pelo Ministério Público do Estado de São Paulo em face daqueles e de Ivo Zarlenga e do Município de Santa Isabel, indeferiu o pedido de substituição dos bens bloqueados pelo imóvel oferecido em garantia, além de ter rejeitado os embargos de declaração de fls. 1418/1423, mantendo a decisão de fls. 1400/1402.

Inconformados, sustentam os agravantes, em resumo, que “*encontra-se ainda pendente de julgamento ao Agravo de Instrumento nº 2027723-23.2024.8.26.0000, que tem como objeto a liberação de todos os bens dos AGRAVANTES, (...) A despeito do referido Agravo ainda não ter sido julgado, os*

AGRAVANTES, em primeira instância, solicitaram que ocorresse a liberação de todos os seus bens, dando, em garantia, um imóvel de valor aproximado de R\$ 600.000,00 (fls. 1429/1446). 6. Por outro lado, demonstrou-se, que eventual valor a ser ressarcido, chegaria, a aproximadamente, R\$ 606.000,00 (fls. 1430) e não de R\$ 1.330.000,00, como apontado pelo AGRAVADO. (...) Note-se, I. Relator, que a demanda originária, conforme já requisitado em 1ª instância, será constatada que não há qualquer movimentação de terra na área embargada. 9. Isso porque, a demanda originou-se de informação incorreta oriunda da Polícia Ambiental do Estado de São Paulo, ao passo que ela fiscalizou notadamente área INCORRETA! 10. Tal fato foi levado ao conhecimento do D. Juízo Singular (fls. 1205/1207). 11. Ou seja, a Polícia Ambiental fiscalizou área divergente das de propriedade dos AGRAVANTES e tal fato levou à propositura da presente demanda, sendo que, conforme já requerido, a perícia judicial na área para comprovar a inexistência de qualquer movimentação de terra e/ou dano ambiental. 12. Tanto é, I. Relator, que a própria AGRAVADA concordou que fosse realizada nova diligência pela Polícia Ambiental na área correta (fls. 1222), veja-se: (...) Por tal motivo é a insurgência dos mesmos com o arresto de seus bens, ao passo que não ocorrera desde então qualquer movimentação de terra, em total respeito ao embargo emanado pela Prefeitura Local. (...) a r. decisão agravada merece integral reforma, uma vez que deve ser reconhecida o erro no relatório da Polícia Ambiental – que ensejou na propositura da Ação Civil Pública e que, enquanto não houver perícia judicial que comprove o alegado, não existe justificativa para que se permaneça bloqueados os bens dos AGRAVANTES.” (fls. 4/6 – sic).

Argumentam, ainda, que: “*deve ocorrer a substituição de todos os bens arrestados, para o indicado à fls. 1429/1446 ao passo que é medida menos gravosa e suficiente para reparar eventuais danos. (...) trata-se dano não apurado e fatos consubstanciados em informações incorretas oriundas da Polícia Ambiental do Estado de São Paulo.*” (fl. 6), e que “*jamais poderia se aventar que o valor de eventual prejuízo seria na monta de R\$ 1.330.000,00, o correto seria o valor de aproximados R\$ 606.500,00, uma vez que, repita-se, muitos já foram objeto de distrato, (...) dos lotes comercializados, 12 foram objeto de distrato entre os AGRAVANTES e os adquirentes, restando, desse modo, 20 lotes, com valor total de*

R\$ 606.500,00 (...) somente 20 contratos encontram-se ainda vigentes, ao passo que os adquirentes não possuem interesse em fazer o distrato, ante a possibilidade de regularização da área em comento. 24. Explanado tal ponto, I. Relator, e em total demonstração de boa-fé dos AGRAV[A]NTES com vistas a se requerer o desbloqueio de todos os bens, oferta-se a penhora um único imóvel rural (na própria Comarca de Santa Isabel), (...)o imóvel em escopo tem valor de mercado aproximado de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), o que é mais do que suficiente para garantia do juízo aqui discutido. (...) existe penhora de ativos financeiros (de forma ínfima – penhora de veículos e de imóveis) e o que se pretende, é a substituição por um único bem imóvel, ou seja, nada justifica a manutenção sobre todos os bens imóveis, ativos financeiros e bens móveis dos AGRAVANTES. (...) 8. Veja, I. Relator, que só de ativos financeiros, o valor corresponde a R\$ 364.789,48, já no que concerne a bens móveis, [tabela] Valor Total de Veículos R\$ 1.052.939,00 9. Valor indicado de Tabela Fipe. 30. No que concerne aos bens imóveis, (...) [tabela] Total R\$ 2.117.300,00 1. O valor atribuído aos imóveis fora o mesmo à época da sua aquisição, ou seja, o valor atual de avaliação é bem superior ao indicado na presente. 32. Note-se, I. Relator, que de uma simples análise, ao somarmos os bens imóveis, móveis e ativos financeiros, chegamos a cifra de R\$ 3.535.028,48. 33. Não obstante, conforme já mencionado e comprovado, a monta de R\$ 1.330.000,00, tido como base para o aresto determinado, é totalmente inaplicável ao passo que restam somente 20 lotes comercializados e que a pedido dos compradores, por ora, não serão objeto de distrato. (...) 5. Ou seja, I. Relator, nada justifica a manutenção de penhora em valor de R\$ 1.330.000,00, como determinado ao conceder a Tutela de Urgência! (...)” (fls. 7/11 - sic).

Pretendem, assim, a concessão da antecipação de tutela recursal, para a “liberação de todos os bens dos AGRAVANTES, com substituição de um único bem imóvel: a) Uma gleba de terras com área de 24.200m², igual a 1 (um) alqueire paulista, situada no Bairro Viradoruro, no Município de Santa Isabel, registrada sob o nº 20.373 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Isabel, de propriedade do AGRAVANTE Nelio Fernandes Rosa. (fl. 20), e, depois, o provimento do recurso, “reformando-se a r. decisão agravada, nos termos pleiteados acima.” (fl. 21) ou, “o que se admite somente a título de argumentação, que o MM.

Juízo a quo, dado excesso de penhora apontado, determine a liberação dos bens que excedam o valor já apontado como realmente devido, ou seja, R\$ 606.000,00, (já considerando os distratos), ou minimamente, R\$ 1.330.000,00 (já que fora este apontado inicialmente)” (fl. 21) e, no mérito, “seja integralmente provido o presente recurso, reformando-se a r. decisão agravada, nos termos pleiteados acima” (fl. 21).

Indeferida a pretendida antecipação da tutela recursal (fls. 100/104), com contraminuta (fls. 107/110 e 114/117) e parecer da D. Procuradoria de Justiça pelo desprovimento do recurso (fls. 122/128), os autos tornaram conclusos (fl. 129).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

Eis o breve relato.

O recurso não comporta provimento.

Trata-se, o processo originário, de ação civil pública “ambiental” ajuizada pelo Ministério Público do Estado de São Paulo em face de WJR Administradora de Bens Ltda, Município de Santa Isabel e outros, objetivando, liminarmente, dentre outros pedidos, “*seja decretada da indisponibilidade dos bens dos demandados, na importância de R\$ 1.330.000,00 (um milhão e trezentos e trinta mil reais), visto que se mostram extremamente renitentes em cumprir com os comandos legais, requerendo, para tanto, que seja oficiado: B.1) ao BANCO CENTRAL, para que determine a todos os Bancos, privados ou não, que: I) informem se os requeridos são titulares de contas bancárias ou aplicações de qualquer espécie, especificando os respectivos saldos atualizados; II) bloqueiem as contas abertas, em todas as operações de débito e aplicações feitas em nome dos requeridos, informando os respectivos saldos, cuja movimentação deverá ser autorizada somente por ordem do juízo; III) apliquem e mantenham aplicados os valores que as contas contiverem ou receberem, evitando depreciação monetária desses valores; B.2) à RECEITA FEDERAL, a fim de que remeta cópias de suas últimas cinco declarações de rendimentos e de bens; B.3) ao DETRAN/SP, para que informe sobre a existência de veículos registrados em seus nomes, e que bloqueie as alienações, sujeitas a prévia autorização do juízo; B.4) A inclusão da decisão na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB); B.5) Expedição de ofício à Corregedoria do Tribunal de Justiça de São Paulo para que circularize a ordem de*

indisponibilidade entre os Cartórios de Registro de Imóveis sob sua jurisdição.” (fls. 18/19 dos autos originários) e, no mérito, “e) Sejam julgados procedentes os pedidos para: e.1) Tornar definitivas as medidas requeridas em sede de liminar, nos termos e sob as penas lá pretendidos; e.2) Condenar os requeridos, em prazo a ser fixado na sentença: i. a REGULARIZAR o loteamento clandestino aqui tratado, por meio da integral adequação desse núcleo habitacional às leis federais, estaduais e municipais, elaborando a sua adaptação através de um único projeto, com a previsão de manutenção obrigatória de toda a área florestada e recoberta por vegetação protegida, apresentando-o aos órgãos públicos estaduais e à Prefeitura de Santa Isabel, competentes para a análise e aprovação, registrando-os no Cartório Imobiliário, executando as obras de infraestrutura e outras exigidas nos atos administrativos de licença e aprovação, tudo conforme prazos a serem estabelecidos na r. sentença. Em caso de impossibilidade de regularização, a reparação dos danos ambientais é medida de rigor; ii. a REPARAR OS DANOS AMBIENTAIS, por meio de: - desocupação das áreas ou faixas em que são terminantemente proibidos o desmatamento, remoção de cobertura vegetal, obras ou edificações, conforme eventual prova pericial a ser produzida ao longo desta ação no momento processual oportuno, mediante prévia indenização aos adquirentes de lotes que forem atingidos pela remoção; - recobrimento do solo destas áreas ou faixas com vegetação; - realização de obras que propiciem a despoluição dos cursos d'água eventualmente contaminados pela implantação do parcelamento em tela e que assegurem a proteção dos corpos d'água, nascentes e cursos d'água contra poluição e assoreamento; - afastamento das áreas de proteção ambiental dos efluentes dos sistemas de esgotos sanitários; - e implantação de todas as providências mitigadoras dos impactos negativos trazidos por este loteamento irregular, a serem apuradas no decorrer de eventual produção de prova pericial idônea no curso desta ação. iii. a REPARAR os danos aos adquirentes de lotes eventualmente excluídos do loteamento, em razão da adaptação do projeto as normas de direito público, bem como quaisquer prejuízos causados aos adquirentes em razão das adaptações necessárias à regularização do parcelamento, em valores a serem apurados em oportuna liquidação de sentença, indenizando-os em sua plenitude, de todos os prejuízos por ele sofridos (artigos 95 e 117 do Código de Defesa do Consumidor), da seguinte

forma:- fazendo-se a permuta destes lotes por outros imóveis em condições regulares de habitabilidade; - ou devolvendo-lhes todas as despesas que tiveram com a compra dos lotes, atualizadas pelos índices oficiais; - ressarcindo, em qualquer destas hipóteses, integralmente, as perdas e danos e as despesas com material de construção, mão-de-obra e serviços que tiveram. iv. ao pagamento de indenização referente aos danos urbanísticos e ambientais que vierem a ser demonstrados no decorrer de produção de eventual prova pericial idônea como irreversíveis, quantia esta que deverá ser revertida ao fundo estadual tratado no próximo item, em valor a ser apurado em fase de liquidação e em prazo a ser fixado na sentença; v. ao pagamento de multa diária, a ser fixada em valor não inferior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), sujeita à correção pelos índices oficiais, se, por descumprimento de qualquer das obrigações impostas, desde a distribuição da petição inicial até o efetivo adimplemento, destinada a recolhimento ao Fundo Estadual de Reparação de Interesses Difusos Lesados de que tratam as Leis Federal 7.347/85, Estadual 6.536/89 e o Decreto Estadual 27.070/87.” (fls. 20/22 daqueles autos).

Insurgem-se, pois, os correqueridos WJR Administradora de Bens Ltda e outros, ora agravantes, contra a seguinte decisão interlocutória, que indeferiu o pedido de substituição dos bens bloqueados pelo imóvel oferecido em garantia, dentre outras medidas, nos seguintes termos:

“Vistos.

Fls. 1418/1423: Consigne-se, prima facie, que segundo disposição da lei adjetiva, é cabível o manejo dos embargos de declaração apenas quando presente obscuridade, contradição, omissão, ou então erro material da decisão judicial, na forma do artigo 1.022 do Código de Processo Civil.

*Conheço dos embargos de declaração, porque presentes os requisitos necessários à sua apreciação, porém **nego-lhes provimento.***

Assim porque inexistente na decisão vícios de contradição, obscuridade, omissão ou erro material a serem sanadas.

A matéria neles contida extrapola da mera declaração,

em qualquer das modalidades, para a infringência, de modo que não pode mesmo ser enfrentada nos embargos de declaração. Substancialmente, a matéria avençada no recurso configura irresignação contra o próprio mérito da decisão embargada, a qual deve ser enfrentada através da via processual recursal adequada.

A parte embargante pretende verdadeira alteração do então decidido, conferindo-se efeito que certamente o presente recurso não possui, de modo que a parte embargante, se ocaso, deverá pleitear reforma em 2º grau de Jurisdição.

Noutro giro, importante ressaltar que não se configura omissão no julgado o fato de a decisão não ter abordado todas as questões ou mencionado todos os textos legais.

Nesse entender, é firme a jurisprudência do C. STJ, mesmo na vigência do CPC, de que o julgador não está obrigado a responder questionário e nem a mencionar todos os textos legais, quando a decisão proferida esteja suficientemente fundamentada:

(...)

Assim, os embargos de declaração visam, na verdade, à reapreciação do mérito da decisão, na medida em que tratam da lógica do julgamento e tentam impor a sua interpretação ao julgado.

No entanto, tal insatisfação deve ser rebatida através de recurso específico, posto que a pretensão de revisão do julgado, em manifesta pretensão infringente, revela-se inadmissível, em sede de embargos.

Esclareça-se, ainda, que não se deve confundir obscuridade, dúvida, contradição ou omissão, com resultado contrário aos interesses de uma das partes.

No mesmo sentido inclina-se este Eg. Tribunal de Justiça:

(...)

Portanto, não há que se falar em irregularidades a serem sanadas.

*Ante o exposto, **nego provimento aos embargos de declaração interpostos às fls. 1418/1423, mantendo-se a decisão de fls. 1400/1402***

por seus próprios fundamentos, devendo o Município regularizar a representação processual com a juntada de instrumento de mandato, no prazo de 15 (quinze) dias, para análise do pedido de inclusão como litisconsorte ativo formulado às fls. 735/736.

*Fls. 1429/1432: Cuida-se de pedido de indisponibilização do imóvel objeto de parcelamento irregular de solo e consequente liberação dos valores e bens bloqueados formulado pela corré **WJR Administradora de Bens Eireli e outros** argumentando, em síntese, excesso de penhora, uma vez que fora determinada a indisponibilidade dos bens dos réus no montante de R\$1.330.000,00 (um milhão, trezentos e trinta mil reais), sendo que a maioria dos lotes adquiridos foram objeto de rescisão, calculando que o valor aproximado do prejuízo seria de no máximo R\$606.500,00 (seiscentos e seis mil e quinhentos reais), o que não justifica a indisponibilidade de bens em patamar superior. Oferecem em substituição uma gleba de terras de 24.200 m², registrada sob a Matrícula nº 20.373 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel, de propriedade do corréu Nelio Fernandes Rosa, no valor aproximado de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). Postulam pela juntada das certidões de indisponibilidade e na aceitação do bem garantido, com a liberação dos demais bem tornados indisponíveis.*

Em cota Ministerial, o n. Promotor de Justiça opinou pelo indeferimento do pedido (fls. 1464/146).

Decido.

O decreto de indisponibilidade visa garantir a futura reparação de danos ambientais, patrimoniais e/ou morais decorridos de parcelamento irregular do solo, conforme postulado pelo Ministério Público na exordial.

Quanto ao pedido para que a z. Serventia procedesse a juntada do retorno dos ofícios Bacenjud, Renajud e de Cartório de Imóveis com a relação dos bens indisponíveis, consigno que tais documentos já se encontram acostados aos autos às fls. 316/339, inclusive coma descrição dos montantes bloqueados em contas bancárias e a relação dos veículos com inclusão de restrição.

No mais, no caso em tela, a justificativa apresentada pelos corréus, qual seja, deque houve a decretação de indisponibilidade de bens em

patamar superior ao valor de eventual prejuízo, considerando a rescisão de alguns contratos para aquisição de lotes, não encontra respaldo legal.

De fato, não obstante a alegação dos corréus no sentido de que 12 (doze) lotes comercializados foram objetos de distrato entre os corréus e os adquirentes, restando apenas 20(vinte) lotes no valor total de R\$ 606.500,00 (seiscentos e seis mil e quinhentos reais), restou comprovada a comercialização dos lotes, de forma irregular, prática, a princípio, inaceitável para uma empresa que atua neste ramo.

Ademais, exsurge dos autos a ocorrência de danos ambientais a serem reparados na área, que serão devidamente quantificados ao longo da instrução probatória, e que não têm nenhuma relação de dependência quanto aos distratos mencionados, vez que a rescisão do contrato de aquisição do lote não elimina eventual dano ambiental causado na área, que deve ser objeto de reparação.

Outrossim, como bem obtemperado pelo Parquet, a proposta de substituição dos bens bloqueados pelo imóvel oferecido não garante a mesma eficácia na proteção do interesse público, visto que a troca de valores pecuniários ou outros bens móveis por um bem imóvel reduza segurança do crédito e a garantia de reparação, considerando, sobremaneira, as dificuldades na liquidação de bens imóveis se comparados aos bens móveis e valores pecuniários, de modo que a liberação dos bens e valores bloqueados ou a substituição obstaculizarão a solução do litígio em prejuízo de toda sociedade, sendo o pedido desprovido de fundamento legal, devendo assim ser mantida a decisão que decretou a indisponibilidade de bens dos corréus.

Nesse caminhar, as restrições realizadas objetivam assegurar a viabilidade do provimento jurisdicional.

*Destarte, em que pese as razões apresentadas pelos corréus, **indeairo o pedido formulado às fls. 1429/1432.***

Decorrido o prazo para regularização da representação processual do Município, conforme alhures determinado, tornem os autos conclusos para saneamento.

Ciência do Ministério Público.

Intime-se.” (fls. 1476/1480 do processo originário -
negritos no original – sic)

Pois bem.

Na espécie, como visto, trata-se de ação civil pública “ambiental” intentada pelo Ministério Público do Estado de São Paulo em face do agravante Ivo Zarlenga, além de WJR Administradora de Bens Ltda, Município de Santa Isabel e outros, objetivando, em caráter liminar, “*seja decretada da indisponibilidade dos bens dos demandados, na importância de R\$ 1.330.000,00 (um milhão e trezentos e trinta mil reais), visto que se mostram extremamente renitentes em cumprir com os comandos legais, requerendo, para tanto, que seja oficiado: B.1) ao BANCO CENTRAL, (...); B.2) à RECEITA FEDERAL, a fim de que remeta cópias de suas últimas cinco declarações de rendimentos e de bens; B.3) ao DETRAN/SP, para que informe sobre a existência de veículos registrados em seus nomes, e que bloqueie as alienações, sujeitas a prévia autorização do juízo; B.4) A inclusão da decisão na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB); B.5) Expedição de ofício à Corregedoria do Tribunal de Justiça de São Paulo para que circularize a ordem de indisponibilidade entre os Cartórios de Registro de Imóveis sob sua jurisdição.*” (fls. 18/19 dos autos originários), além de outras medidas.

Em 05.02.2024, a MM Juíza “a quo” deferiu, dentre outras deliberações, a medida de indisponibilidade de bens dos requeridos, “*até o limite de R\$ 1.330.000,00 (um milhão e trezentos mil reais), correspondente aos trinta e oito lotes colocados à venda por R\$ 35.000,00 cada um, conforme apurado pelo Parquet (...)*” (fls. 293/298 do processo originário).

Referida decisão foi objeto dos Agravos de Instrumento nºs 2057904-07.2024.8.26.0000 e 2027723-23.2024.8.26.0000, interpostos pelos requeridos, julgados em conjunto por esta C. 13ª Câmara, em 07.03.2025, relatoria deste subscritor, com a seguinte ementa:

“*AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO CIVIL
PÚBLICA – PARCELAMENTO IRREGULAR DO*

SOLO, COM A IMPLANTAÇÃO E VENDA DE LOTES DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "TERRAS DE SANTA ISABEL II", ALÉM DE POSSÍVEIS DANOS AMBIENTAIS – TUTELA DE URGÊNCIA – INDISPONIBILIDADE DE BENS – Decisão que deferiu, liminarmente, o bloqueio de bens dos requeridos, dentre outras medidas – Manutenção – Medida que visa garantir futura reparação de danos ambientais, além de danos patrimoniais e/ou morais dos adquirentes dos lotes - Apesar das fiscalizações efetivadas pelo Município de Santa Isabel, no ano de 2019, houve a continuidade do loteamento irregular e das construções embargadas, com movimentação de terra para a construção de platôres e formação de novos lotes, como constatado pela Polícia Militar Ambiental, em 19.10.2023 - Desnecessidade, na espécie, da presença de indícios de dilapidação do patrimônio – Precedente deste E. Tribunal - Cabimento da medida de indisponibilidade – Inteligência dos arts. 12 e 19, da Lei nº 7.347/1985, c.c. art. 300, "caput", do CPC – Decisão mantida. – Recurso desprovido.”
(Agravado de Instrumento 2057904-07.2024.8.26.0000)

E como já ponderado por ocasião da decisão liminar deste recurso (fls. 100/104), os agravantes pretendem rediscutir, de forma oblíqua, aquela decisão que decretou a indisponibilidade dos bens dos requeridos, o que se mostra inviável, neste recurso, prejudicadas, portanto, as alegações neste sentido.

Por outro lado, analisa-se a pretensão de “*substituição do bem ofertado em garantia e ato contínuo liberar todos os demais bens dos AGRAVANTES*” (fl. 15), “*com substituição de um único bem imóvel: a) Uma gleba de terras com área de 24.200m², igual a 1 (um) alqueire paulista, situada no Bairro*

Viradoruro, no Município de Santa Isabel, registrada sob o nº 20.373 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Isabel, de propriedade do AGRAVANTE Nelio Fernandes Rosa” (fl. 20 – sic).

Com efeito, alegam os requeridos-agravantes, em suma, que “*somente 20 contratos encontram-se ainda vigentes*” (fl. 1431 dos autos subjacentes), além de que o imóvel ofertado à penhora “*tem valor de mercado aproximado de R\$ 500.000,00 (...), o que é mais do que suficiente para garantia do juízo*” (fl. 1432 daqueles).

No entanto, tem-se que a pretendida substituição dos bens bloqueados pelo imóvel rural de propriedade de um dos correqueridos [matrícula nº 20.373 do CRI de Santa Isabel], de fato, mostra-se inadmissível, porquanto referido bem sequer possui valor equivalente àquele constante da decisão de indisponibilidade de bens, sendo avaliado, inclusive, em valor inferior (fls. 1442/1446 daqueles autos).

Além disso, o artigo 835, do CPC estabelece a ordem de preferência para fins de penhora, cuja relativização só pode ser admitida se a parte demonstrar, concretamente, tal necessidade, o que, entretanto, não ocorreu na espécie. Ademais, é prioritária a penhora em dinheiro (§1º), equiparando-se, para fins de substituição da penhora, a fiança bancária e o seguro garantia judicial, desde que em valor não inferior ao do débito constante da inicial, acrescido de trinta por cento (§2º), estando o bem imóvel em ordem bem inferior (inc. V).

E, como enfatizado pela d. Magistrada de origem: “*a comercialização dos lotes, de forma irregular, prática, a princípio, inaceitável para uma empresa que atua nesse ramo*”, bem como a “*ocorrência dos danos ambientais a serem reparados na área, que serão devidamente quantificados ao longo da instrução probatória, e que não têm nenhuma relação de dependência quanto aos distratos mencionados, vez que a rescisão do contrato de aquisição do lote não elimina eventual dano ambiental causado na área, que deve ser objeto de reparação*”, além de que o imóvel rural oferecido não detém a mesma “*eficácia na proteção do interesse público, visto que a troca de valores pecuniários ou outros bens móveis por um bem imóvel reduz a segurança do crédito e a garantia de reparação, considerando, sobremaneira, as dificuldades na liquidação de bens*

imóveis se comparados aos bens móveis e valores pecuniários” (fl. 1479 dos autos subjacentes).

Destaca-se, ainda, trecho do parecer da D. Procuradoria de Justiça, na parte que interessa:

“(…) A r. decisão interlocutória agravada, proferida pelo r. Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Santa Isabel, ao manter a indisponibilidade dos bens dos agravantes, seguiu a orientação expressa do artigo 835 do Código de Processo Civil, que estabelece uma ordem preferencial de bens sujeitos à penhora, conferindo preferência a ativos financeiros e bens móveis, justamente em razão da maior liquidez e efetividade para garantir o ressarcimento dos danos.

Conforme bem ressaltado na manifestação do Município de Santa Isabel, agravado neste recurso, há mais de cinco anos a municipalidade vem tentando reverter as consequências ambientais e urbanísticas advindas da intervenção ilícita perpetrada pelos agravantes, que persistiram no parcelamento irregular, incentivando a construção sem qualquer autorização legal ou administrativa. Ademais, consta nos autos que os agravantes nunca demonstraram efetivo compromisso com a recuperação ambiental, mantendo o empreendimento irregular mesmo diante das medidas administrativas e judiciais já tomadas para interromper o dano ao meio ambiente (fls. 107/110).

(…)

Cabe salientar que a indisponibilidade patrimonial é medida cautelar que se justifica justamente pelo perigo da dilapidação patrimonial e objetiva assegurar a integral reparação dos prejuízos causados ao meio

ambiente e aos adquirentes dos lotes irregulares. Tal medida não pressupõe apenas uma reparação mínima, mas visa à integral e plena recomposição dos danos, conforme princípios constitucionais ambientais (art. 225 da CF/88) e consumeristas.

(...)

Em verdade, a eventual substituição pretendida pelos agravantes resultaria, na prática, em verdadeira premiação pelo comportamento ilícito, impondo dificuldades adicionais ao credor no momento oportuno da execução. Tal hipótese representaria clara violação ao princípio da eficiência administrativa (artigo 37, caput, CF/88), que exige um processo ágil, econômico e eficaz. Nesse sentido, o interesse público protegido pela ação civil pública ambiental não admite flexibilização que fragilize a garantia do ressarcimento integral do dano ambiental causado.

Por derradeiro, também deve ser ressaltado que não se verifica no presente momento qualquer excesso na indisponibilidade patrimonial determinada, sobretudo porque eventual liberação parcial dos bens dependeria de ampla e inequívoca comprovação documental, o que os agravantes não conseguiram demonstrar satisfatoriamente.” (fls. 125/127 – d.n.)

Por fim, o alegado “excesso de garantia” demanda evidente comprovação pelas partes, com amplo contraditório, não bastando, para tal, os cálculos indicados pela parte agravante (fls. 9/11).

Impõe-se, portanto, a manutenção da r. decisão agravada (fls. 1476/1480 do processo originário), nos termos em que proferida.

Para efeito de eventual prequestionamento, importa



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

registrar que a presente decisão apreciou as questões postas no presente recurso sem violar a Constituição Federal ou qualquer lei infraconstitucional.

Observa-se, por fim, que eventuais embargos de declaração serão julgados em ambiente virtual (Resolução 549/2011, deste E. Tribunal de Justiça, com a redação dada pela Resolução 772/2017).

Ante o exposto, NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso, como acima constou.

SPOLADORE DOMINGUEZ

Relator