



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000354332

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo Interno Cível nº 2372345-17.2024.8.26.0000/50000, da Comarca de Vinhedo, em que são agravantes ALTINO II EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE e EKKO GROUP INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, é agravado NALU TACINI FERACIOLI.

ACORDAM, em 27ª 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, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 8 de abril de 2025

ALFREDO ATTÍE

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

27ª Câmara de Direito Privado

Agravo Interno Cível nº: 2372345-17.2024.8.26.0000/50000

**Agravantes: Altino li Empreendimento Imobiliário Spe e Ekko Group
Incorporações e Participações Ltda**

Agravado: Nalu Tacini Feracioli

COMARCA: Vinhedo

VOTO N.º 26.907

AGRAVO INTERNO MANEJADO CONTRA DECISÃO QUE DEFERIU A ANTECIPAÇÃO DA TUTELA RECURSAL. Presentes os requisitos legais a autorizar a concessão da pretendida antecipação da tutela recursal em favor da agravada autora, conforme estabelece os arts. 300 e 301, ambos do CPC. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de agravo interno interposto contra a decisão monocrática que deferiu a antecipação da tutela recursal de fls. 30/35 proferida pelo então relator, Desembargador Dr. Sérgio Alfieri, que indeferiu o efeito suspensivo ao presente recurso.

Alega a agravante que “houve equivocada confusão dos objetos dos recursos para se afirmar a existência da probabilidade do direito, pois os autos mencionados na fundamentação acima transcrita tratam da suspensão da exigibilidade das parcelas de corretagem, o que não se relaciona em nada com a antecipação dos efeitos da decisão para arrestar valores.” Insiste que não estão presentes os requisitos para o deferimento do arresto.

Contraminuta às fls. 10/17 do incidente.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

É O RELATÓRIO.

Cuida-se de tutela antecipada recursal, por meio da qual pretende a autora a concessão de tutela de urgência objetivando o arresto cautelar de bens das rés, ao argumento de que estas vêm descumprindo seus contratos, atrasando a entrega das obras com centenas e centenas de consumidores. Ressalta que há em andamento ação civil pública e ação popular, bem como mais de 103 reclamações no site RECLAME AQUI, notadamente por atraso na entrega das obras, o que demonstra ser prática usual o inadimplemento contratual. Por tais motivos, aduz que o arresto cautelar evitará assumir o risco de não ver seu crédito satisfeito.

A autora firmou com a empresa Alpha1 Empreendimento Imobiliário Ltda, contrato de compromisso de compra e vendada unidade C-50 do empreendimento "EKKO LIVE ALPHA ONE", pelo valor de R\$ 2.211.217,03 e com previsão de pagamento de comissão de corretagem, pelo promissário-comprador, de R\$ 176.706,33, bem como que os contratantes firmaram distrato relativo ao referido negócio jurídico, no qual foi previsto que a vendedora restituiria à compradora a quantia de R\$ 43.648,36, que seria utilizada como parte de pagamento referente à nova aquisição da requerente, relativa à unidade 27, do empreendimento denominado SMART FLOW, junto à requerida Altino II Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. Pleiteia a rescisão contratual por culpa da ré, referente ao atraso na entrega da obra, com a restituição das quantias pagas, inclusive a título de comissão de corretagem, além da condenação ao pagamento de multa contratual.

A sentença julgou procedente em parte o pedido de declaração de resolução do contrato celebrado entre as partes, para condenar as rés a, solidariamente, restituírem à autora, de uma só vez e integralmente, o valor por ela pago no importe de R\$ 120.882,64, atualizado com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, e com juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, a contar da resolução do contrato; a pagarem à autora multa de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado das parcelas pagas pela compradora, prevista na cláusula 9.8 do contrato resolvido, no prazo de 60 dias corridos, a contar da resolução do contrato. Considerou sucumbência recíproca.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Dispõe os arts. 300 e 301 do CPC que:

Art. 300. 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.

§ 1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

Art. 301. A tutela de urgência de natureza cautelar pode ser efetivada mediante arresto, sequestro, arrolamento de bens, registro de protesto contra alienação de bem e qualquer outra medida idônea para assecuração do direito.

E o arresto, enquanto medida cautelar, consiste na apreensão de bens indeterminados do patrimônio do devedor, para o fim de viabilizar futura penhora. É medida que visa a resguardar o direito pretendido e o seu deferimento implica na presença dos requisitos do art. 300 do CPC, isto é, a probabilidade do direito e perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Em atenta análise dos autos, tem-se que estão presentes os requisitos do artigo 300, do CPC, devendo prevalecer a decisão monocrática combatida de fls. 24/27.

A probabilidade do direito é evidente, como bem decidido na r. sentença que concluiu pelo descumprimento das obrigações contratuais pelas rés, a ensejar o direito à resolução contratual pela autora, com restituição integral das quantias pagas, e ao recebimento da multa prevista da cláusula 9.8 do contrato, no importe de 10% do valor atualizado das parcelas pagas.

Ademais, a probabilidade do direito foi aferida quando do julgamento do Pedido de efeito suspensivo à apelação n. 2251207-83.2024.8.26.0000 que objetivou a suspensão da cobrança de comissão de corretagem.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Conforme ali exposto, a rescisão do contrato se deu em razão do atraso na entrega da obra, sendo certo que, em tais hipótese, diante do não cumprimento da obrigação na sua forma esperada e em razão do desinteresse da promitente compradora, pautado em culpa da parte ré, deve esta indenizar integralmente a autora.

Acresce-se que, conforme o instrumento contratual de fls. 123/195, a nova aquisição de unidade imobiliária pela autora deu-se pelo valor de R\$ 634.958,76 (fl. 124), tendo o prazo para entrega 20/08/2023 (cláusula J.1 fl. 126), de modo que o prazo derradeiro para entrega, computando o prazo de tolerância de 180 dias (cláusula J.1.1 fl. 126), dar-se-ia em 20/02/2024, conforme admitido pelas rés (fl. 339).

Todavia, conforme documento de fls. 229/233, a ré comunicou à autora sobre o adiamento da conclusão da obra, para agosto/2024, ou seja, para além do prazo de tolerância previsto contratualmente (20/02/2024), não se justificando a alegação contida no recurso de apelação da ré no sentido de que ainda não havia decorrido o prazo pactuado de entrega da obra quando do ajuizamento da ação, pois, como visto, agosto/2024 já superava o prazo de tolerância.

Em relação ao pagamento das parcelas, o valor que restava a ser pago pela autora estava pactuado para a data da entrega do imóvel, não havendo, pois, inadimplemento por parte da consumidora.

O risco de dano decorre da urgência, não apenas pelo próprio fato em si que vem causando prejuízos à autora que se encontra impossibilitada de utilizar o valor pago pelo imóvel que não lhe foi entregue na data pactuada, como também pela evidência de centenas de processos movidos por consumidores, atinentes à rescisão de contrato por atraso na entrega da obra, conforme comprovado pela autora, fato corroborado por simples consulta no site do TJSP.

Ainda, a autora juntou documento de fls. 20/21 que consiste em declaração de credor divulgando aos investidores e ao mercado em geral a inadimplência da ré de obrigação pecuniária vencida em 15/10/2024 no valor de R\$ 1.458.008,47.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Tais fatos, aliados às inúmeras reclamações no site “Reclame Aqui” relativamente a descumprimento contratual por parte da ré (fls. 13/17), são evidências da possibilidade de esvaziamento do patrimônio e consequente risco de recebimento do valor pago pela autora pelo imóvel não entregue pela parte ré.

A corroborar com o requisito da probabilidade da inadimplência por parte da devedora, a própria agravante às fls. 635/637 dos autos originários destacou que vem sofrendo diversos impactos financeiros por diversas razões, e que as constrições judiciais decorrentes de outras obras geraram um “efeito cascata” em relação a todas as obrigações financeiras assumidas, incluindo o contrato em questão.

Assim, a medida de arresto é essencial para a garantia do resultado prático e efetivo da futura tutela jurisdicional.

Presentes os requisitos legais, fica mantido o deferimento do arresto cautelar pretendido em nome das rés de valores mantidos em conta bancária até o preço pago pela autora, devidamente atualizado.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

ALFREDO ATTÍE
Relator