



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000416620

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2116477-04.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante PAES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., é agravado MICHAEL DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente), WILSON LISBOA RIBEIRO E LUIS FERNANDO CIRILLO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

DANIELA CILENTO MORSELLO

Relatora

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2116477-04.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: Paes Empreendimentos Imobiliários Ltda.

AGRAVADO: Michael de Oliveira Residencial Inove SPE Ltda.

COMARCA: Capital – Foro Regional de Penha da França

JUIZ: Pablo Rodrigo Palaro de Camargo

VOTO Nº 17.052

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES E PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. Decisão impugnada que indeferiu o pedido de desbloqueio dos valores depositados na conta da agravante. Anterior arresto cautelar de dois imóveis de propriedade da recorrente. Valor venal dos imóveis mais do que suficiente para a satisfação de eventual crédito, caso julgada procedente a demanda. Ausência de razoabilidade em se manter a constrição dos ativos financeiros da agravante. Necessidade de definição acerca da legitimidade passiva da corré e a extensão da sua responsabilidade pelos fatos narrados. Preferência do dinheiro para a satisfação de dívidas que não justifica a manutenção do bloqueio, porquanto ainda não iniciada a execução. Manutenção da constrição que

poderá causar prejuízos ao funcionamento da empresa. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face da r. decisão (fls. 1.235/1.236 dos autos de origem) que, nos autos nos autos da ação de resolução contratual c/c devolução de valores e pedido de indenização por danos morais, indeferiu o pedido de desbloqueio dos valores constritos na conta da corré Paes Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo sistema *Sisbajud*.

Sustenta a agravante, em suma, que já foi providenciado o arresto de dois imóveis de sua titularidade, de valor venal suficiente para o pagamento de eventual condenação. Aduz que o arresto de seus ativos financeiros compromete a subsistência da empresa, pois possui compromissos com fornecedores e prestadores de serviços, por possuir obras em andamento. Afirma que a imposição da constrição reiterada pela modalidade “teimosinha”, pelo período de trinta dias, representa medida gravosa e inviabilizará suas atividades, acarretando prejuízos a terceiros envolvidos nas construções em andamento. Argui a impenhorabilidade de valores que não excedem 40 (quarenta) salários mínimos, consoante entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça. Alega que o juízo *a quo* já deferiu o desbloqueio de valores depositados em conta de outras rés, sob esse fundamento. Assevera que a continuidade da obra do imóvel já arrestado nos autos constitui prova verossímil da sua boa-fé, revelando a inexistência de

intenção de se furtar às responsabilidades decorrentes do processo. Argumenta que deve ser respeitado o princípio da menor onerosidade ao devedor, insculpido no artigo 805 do Código de Processo Civil. Observa que a medida deferida corresponde à penhora de seu faturamento, medida de natureza excepcional, sobretudo porque não há indícios de colapso financeiro da empresa. Sustenta que uma das obras sob sua responsabilidade em andamento demanda, quinzenalmente, o desembolso de R\$31.200,00 (trinta e um mil e duzentos reais) para cumprimento do cronograma. Esclarece que o faturamento médio mensal da empresa é da ordem de R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais), de modo que o bloqueio mensal de mais de R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) é incompatível com sua realidade financeira.

Forte nessas premissas, pugna pela antecipação da tutela recursal, para que seja determinado o imediato desbloqueio de suas contas correntes e, ao final, o integral provimento recurso.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 22/23) e respondido (fls. 145/166).

Prejudicado o pedido de antecipação da tutela recursal, ante o encaminhamento dos autos ao julgamento virtual, em prol da celeridade processual.

É o relatório.

Cuida-se, na origem, de demanda ajuizada por Michael de Oliveira em face de Grupo Paes Imóveis Select, Residencial Inove SPE Ltda., Morar Bem Imobiliária Ltda., Rafael Rodrigues Lamotta, Daiane Christine de Araújo Lamotta e Leonardo Vieira Paes, aduzindo, em suma, que celebrou contrato de compra e venda de um imóvel e, posteriormente, teve ciência de que parte das assinaturas do contrato foram falsificadas e que o imóvel não lhe seria entregue.

Afirma que efetuou o pagamento de R\$351.791,80 (trezentos e cinquenta e um mil, setecentos e noventa e um reais e oitenta centavos) e que os réus se negaram a efetuar a devolução da quantia após o pedido de rescisão da avença.

Inicialmente, o juízo *a quo* deferiu o pedido de arresto dos ativos financeiros dos réus e o arresto, via ARISP, dos imóveis descritos nas matrículas nº 197.613 e nº 22.707, do 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 507/514 dos autos de origem), e nas matrículas 260.537 e 260.520, do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 516 do processo de origem).

Posteriormente, o autor requereu a inclusão da empresa Paes Empreendimentos Imobiliários Ltda. no polo passivo da demanda, por ser parte do grupo econômico do réu Grupo Paes Imóveis Select e ter se beneficiado dos pagamentos efetuados (fls. 598/604 dos autos principais).

Na mesma petição o agravante informou que o 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo não efetuou a constrição dos imóveis descritos nas matrículas nº 197.613 e nº 22.707 por divergências na titularidade (fls. 610/611), requerendo nova ordem de arresto desses bens após a inclusão da empresa Grupo Paes Empreendimentos Imobiliários no polo passivo, por ser ela a proprietária registral dos imóveis (fls. 507/514 do processo de origem).

O pedido de arresto dos referidos imóveis foi deferido pela Superior Instância por ocasião do julgamento do agravo de instrumento nº 2271540-56.2024.8.26.0000, com a efetivação da medida e anotação da constrição nas matrículas respectivas (fls. 1.043/1.049 dos autos de origem).

Ato contínuo, em virtude da anterior ordem de arresto cautelar de valores pelo sistema Sisbajud, foi efetivado o bloqueio de R\$46.269,72 (quarenta e seis mil, duzentos e sessenta e nove reais e setenta e dois centavos) nas contas da recorrente, bem como indeferido o pedido de desbloqueio da quantia, dando azo à interposição do presente recurso.

Pois bem.

Como é cediço, o arresto cautelar de bens encontra-se previsto no artigo 301 do Código de Processo Civil, *in verbis*: “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”.

Referida medida é excepcional e condicionada à demonstração da presença dos requisitos para a concessão da tutela de urgência, previstos no artigo 300 do referido diploma legal, como forma de se garantir o resultado útil do processo e a efetividade de futura execução, sobretudo quando o requerido/devedor não é encontrado ou na hipótese de indícios de dilapidação de seu patrimônio.

No caso dos autos, em que pese o anterior deferimento das medidas cautelares de arresto contra todos os requeridos, incluindo bens imóveis e ativos financeiros, é certo que já foram arrestados dois imóveis de propriedade da agravante, cujo valor venal somado é superior a R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais – fls. 131/136).

Com efeito, referido montante é mais do que suficiente para a satisfação dos valores pleiteados pelo requerente na exordial (R\$351.791,80), caso a demanda seja julgada procedente, de modo que garantido o resultado útil do processo.

Frise-se que, ainda que se considere a preferência do dinheiro para a satisfação do débito (art. 835 do Código de Processo Civil), a demanda ainda não se encontra na fase executiva, sendo imprescindível a prévia decisão acerca da

legitimidade passiva da agravante e a extensão da responsabilidade dos diversos réus, previamente à continuidade dos atos constitutivos.

No mais, não há indícios de dilapidação patrimonial pela recorrente, que continua atuando na construção de empreendimentos e possui faturamento anual de cerca de R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais – fls. 130).

Se não bastasse, o bloqueio dos ativos financeiros pelo sistema *Sisbajud*, na modalidade “teimosinha”, poderá prejudicar a continuidade das atividades da empresa, pois comprovada a necessidade de pagamento de prestadores de serviços, para a continuidade da construção dos empreendimentos imobiliários (fls. 120/126).

Destarte, não se vislumbra razoabilidade em se manter a constrição dos ativos financeiros da empresa, determinando-se o desbloqueio da totalidade dos valores já constritos (R\$46.269,72 – fls. 109/111), bem como o cancelamento de novas ordens pela modalidade “teimosinha”.

Nesse diapasão, já decidiu este E. Tribunal de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Prestação de serviço - Gestão de investimentos - Resolução contratual com pedido cautelar de arresto - Medida concedida, e confirmada em agravo de instrumento - Múltiplos

bloqueios - Caso em que é necessária somente a manutenção de um deles, cujos valores já se encontram em conta judicial e garantem o resultado útil do processo - Pedido de desbloqueio acolhido, com dispensa da perícia designada pela decisão agravada para apurar a quem pertence a quantia objeto da constrição impugnada - RECURSO PROVIDO, com determinação. (Agravado de Instrumento nº 2345023-22.2024.8.26.0000; Relator Michel Chakur Farah; 28ª Câmara de Direito Privado; j. 05/02/2025).

Pelo exposto, **dá-se provimento ao recurso.**

DANIELA CILENTO MORSELLO

Relatora