



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000278523

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2019575-86.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante CONDOMÍNIO CHÁCARAS SÃO QUIRINO, são agravados MOACIR ROGÉRIO FRIZZI, ELAINE FRIZZI e SUZE FRIZZI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 24 de março de 2025.

PAULO ALONSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO nº 5.029

Agravo de Instrumento nº 2019575-86.2025.8.26.0000

Comarca: Campinas (2ª Vara Cível).

Agravante: Condomínio Chácaras São Quirino (exequente)

Agravados: Elaine Frizzi, Moacir Rogério Frizzi e Suze Frizzi

Juiz(a) Prolator(a): Lucas Pereira Moraes Garcia

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. INDEFERIMENTO DO PEDIDO LIMINAR DE ARRESTO DE IMÓVEL. IMÓVEL REGISTRADO EM NOME DE TERCEIROS. POSSIBILIDADE DE ARRESTO DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL.

1. Decisão que indeferiu o pedido liminar de arresto do imóvel dos executados.
2. Insurgência do autor insistindo no arresto do imóvel, acolhida em parte.
3. Requisitos para concessão da medida liminar preenchidos. Arts. 300 e 297 do CPC. Eventual alteração da situação jurídica do imóvel poderá empanar o direito afirmado pelo autor, se ao final for reconhecido.
4. Possibilidade de arresto dos direitos que os executados têm sobre o imóvel.
5. Recurso provido em parte. Decisão reformada em parte.

Ação na origem: Ação de execução de título extrajudicial (despesas condominiais).

Agravante: Condomínio Chácaras São Quirino (exequente).

Agravados: Elaine Frizzi, Moacir Rogério Frizzi e Suze Frizzi (executados).

Decisão agravada: Decisão que *indeferiu o arresto do imóvel* gerador da dívida (fls. 126, dos autos de origem).

Pretensão recursal: *Requer a reforma da decisão agravada para que seja deferido o pedido de arresto do imóvel apresentado às fls. 1/2, dos autos de origem – peças sigilosas (fls. 1/10, deste instrumento).*

Tutela recursal requerida: Pedido de efeito suspensivo da decisão agravada (concedido; fls. 21/23).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 11/12).

Sem contrarrazões.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. *Respeitado o entendimento do nobre magistrado, voto pela reforma parcial da decisão agravada, para deferir o arresto dos direitos que os executados têm sobre o imóvel.*

2. *Trata-se, na origem, de ação de execução de título extrajudicial (despesas condominiais) em que o condomínio alega que o imóvel objeto das despesas condominiais foi adquirido pelos executados através de escritura pública de venda e compra de fls. 28/30, dos autos*

originários, em face do que insistem no arresto do imóvel (fls. 1/10), mas foi indeferido no juízo de origem porque o imóvel está registrado em nome de *Paulo César Giraldo* casado com *Dreirdre Jane Donovan Giraldo* (fls. 126, dos autos originários).

3. O art. 300, do CPC, dispõe que “*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*”.

3.1. No caso dos autos, há probabilidade do direito afirmado (ante a alegação de que os executados não foram encontrados para citação em todos os endereços disponíveis) e perigo de dano (porque eventual alteração da situação jurídica do imóvel poderá empanar o direito afirmado pelo autor, se ao final for reconhecido).

3.2. Por sua vez, nos termos do art. 297, *caput*, do mesmo Código, *o juiz poderá determinar as medidas que considerar adequadas para efetivação da tutela provisória*.

Oportuno ponderar que a medida ora deferida não apresenta perigo de irreversibilidade, dada a possibilidade de sua revogação, nem risco de lesão irreparável ou de difícil reparação, porque sequer implica em desfalque patrimonial imediato.

4. Assim, *presentes os requisitos legais, com fundamento no art. 300 do CPC, para preservação da efetividade do*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

processo e garantia de satisfação de eventual dívida, de rigor o acolhimento parcial do recurso para deferir, por ora, o arresto dos direitos que os executados possuem sobre o imóvel objeto das despesas condominiais, com as providências necessárias no juízo de origem.

Pelo exposto, dou provimento parcial ao recurso, nos termos da fundamentação.

PAULO ALONSO

Relator