



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
São Paulo

Registro: 2025.0000352689

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2305265-36.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes RUI JORGE GOUVEIA MENDES e NEUSA MARIA MORI MENDES, são agravados CONSTRUTORA NOVA BRASIL DE IGUAÇU, CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e NAFTALI CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE BENS SPE EIRELI.

ACORDAM, em 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
São Paulo

VOTO Nº 27.712

AGRAVO Nº 2305265-36.2024.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO (34ª VARA CÍVEL CENTRAL)

AGRAVANTES: RUI JORGE GOUVEIA MENDES e NEUSA MARIA MORI MENDES

AGRAVADAS: CONSTRUTORA NOVA BRASIL DE IGUAÇU, CONSTRUÇÕES INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e NAFTALI CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE BENS SPE LTDA. (não citadas)

JUIZ DE PRIMEIRO GRAU: ROGÉRIO MÁRCIO TEIXEIRA

PROCESSUAL CIVIL - Instrumento particular de incorporação de imóvel com permuta em dação em pagamento com cláusula resolutiva e outras avenças – Obra não concluída no prazo convencionado Descumprimento de obrigações contraídas pelas rés (pagamento da quantia correspondente ao valor venal do imóvel incorporado e de importâncias referentes ao IPTU a partir da posse) - Ação de cobrança proposta pelos incorporados cumulada com indenização por danos materiais - Decisão de primeiro grau que indefere pedido de tutela de urgência voltada a obter o arresto do imóvel objeto da incorporação - Agravo interposto pelos autores - Requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil não caracterizados - Recurso desprovido

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra a decisão de fls. 234 de origem, a qual indeferiu pedido de arresto cautelar do imóvel objeto da incorporação contratada pelas partes.

Os autores pedem a reforma da decisão alegando, em síntese, que “possuem o direito inquestionável de requerer o referido arresto cautelar, haja vista que, o contrato pactuado faz lei entre as partes, - ancorado sob o princípio do pacta sunt servanda -, e, uma vez que os Recorrentes cumpriram com as suas obrigações estabelecidas contratualmente, quais sejam, efetuar os pagamentos das prestações para a compra do imóvel incontroverso. Em que pese as partes terem começado a efetuar o pagamento do bem, a Incorporadora, consoante demonstrado alhures, optou por não cumprir com a sua obrigação de construir o bem imóvel (...)” e que, “tendo havido o descumprimento contratual pela parte contrária, resta cristalino o direito da parte contrária em reaver o montante gasto na compra do bem imóvel”, havendo risco na demora da concessão em razão da possibilidade de dilapidação de patrimônio da devedora.

O pedido de antecipação da tutela recursal foi indeferido (fl. 21).

É o relatório.

A decisão recorrida está assim proferida: “Nesta fase processual inicial, de cognição não exauriente, ausentes os requisitos dos artigos 6º, VIII, do CDC e 300 do CPC, reputada necessária a manifestação das rés, em eventuais contestações, a respeito das alegações feitas na inicial e na petição de fls. 205/213, indefiro a tutela de urgência de arresto,

nelas requerida”.

A natureza da controvérsia entre as partes impunha mesmo o indeferimento do pedido de tutela de urgência, motivo pelo qual o inconformismo não comporta acolhimento.

O deferimento da tutela de urgência de natureza antecipada deve pressupor a existência de probabilidade do direito e de risco de dano irreparável ou de difícil reparação, de modo que a concessão da medida só se justifica em situações especiais, em que o tempo necessário para o pronunciamento final possa comprometer o resultado da tutela jurisdicional.

A probabilidade do direito não está evidenciada pelos elementos de prova constantes dos autos, já que, ao menos por enquanto, não se afigura possível verificar de forma indubitosa o descumprimento contratual alegado pelos agravantes.

A constatação da veracidade dos fatos que nutrem a pretensão deduzida pelos autores está, portanto, reservada ao juízo de primeiro grau, que, após o contraditório e à luz das provas que eventualmente venham a ser produzidas, disporá de todos os elementos de convicção necessários.

Medidas judiciais semelhantes à aqui examinada devem ser deferidas somente em situações de absoluta excepcionalidade, desde que demonstradas a exigibilidade do crédito e a postura de má-fé do devedor voltada a se ocultar ou a praticar atos de dissipação do patrimônio.

A situação de absoluta excepcionalidade não está caracterizada, motivo pelo qual a regra a ser obedecida é a do devido processo legal, com obediência aos princípios do contraditório e da ampla defesa.

Ademais, não está presente, ao menos em sede de cognição sumária, a possibilidade de dano ou risco ao resultado útil do processo uma vez que não há nos autos qualquer indício de que as rés não dispõem de patrimônio suficiente para satisfazer eventual crédito dos autores, na eventualidade de a ação ser julgada procedente.

Nesse sentido, os precedentes deste Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação Rescisória c.c. Antecipação de Tutela. Decisão que indeferiu o pedido de arresto da quantia de R\$ 20.385,84 em sede de antecipação de tutela. INCONFORMISMO da autora deduzido no Recurso. Ausência de

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
São Paulo

demonstração dos requisitos autorizadores da tutela cautelar. Probabilidade do direito não evidenciada. Dilapidação patrimonial não demonstrada. Inteligência dos artigos 300 e seguintes do Código de Processo Civil. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO (Agravado de instrumento nº 2157386-98.2019.8.26.0000, 27ª Câmara de Direito Privado, Relatora Desembargadora Daise Fajardo Nogueira Jacot, 03.03.2020)

TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA Cautelar Arresto Medida liminar Indeferimento mantido Necessidade de instauração do contraditório e de devida instrução Demora no trâmite processual que não configura perigo de dano irreparável Ademais, notícia sobre a existência de medida judicial para a indisponibilidade de bens da agravada, justamente visando possibilitar o futuro ressarcimento dos investidores. Agravado não provido (Agravado de instrumento nº 2239607-41.2019.8.26.0000, 33ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador Sá Moreira de Oliveira, 11.11.2019).

Os autores não dispõem de título executivo e estão agindo como se dele dispusessem, numa verdadeira execução provisória e antecipada.

A ação proposta pelos agravantes pode, em tese, ser julgada improcedente. Se for procedente, e os réus não dispuserem de patrimônio para satisfazer a dívida, caberá a eles eventualmente pleitear o reconhecimento de fraude à execução, mas não desde logo obter a constrição de bens.

A controvérsia a ser dirimida está restrita, no momento, à verificação do preenchimento dos requisitos previstos no artigo 300 do Código de Processo Civil, que, como visto, não estão presentes para autorizar o acolhimento do pedido formulado.

Ante o exposto, o voto é no sentido de se negar provimento ao agravo.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN
Relator