



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000450816

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2132927-22.2025.8.26.0000, da Comarca de Jundiaí, em que é agravante FELIPE CASTALDO CURCIO, é agravado ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente), MAURICIO VELHO E VITOR FREDERICO KÜMPEL.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4ª Câmara de Direito Privado
Agravo de Instrumento nº 2132927-22.2025.8.26.0000
Agravante: Felipe Castaldo Curcio
Agravado: Zatz Empreendimentos e Participações Ltda
Comarca: Jundiaí
Juiz prolator: Daniela Martins Filippini
Natureza da Ação: Compra e Venda

Voto nº 8567

EMENTA: Agravo de instrumento – Rescisão de promessa de compra e venda de imóvel – Pretendido arresto de ativos financeiros e bens da demandada - Inadmissibilidade, por ora – Necessidade de instauração do contraditório – Ausência, ademais, de título que dê supedâneo à cautela almejada - Precedentes desta E. Corte - Decisão mantida – Agravo desprovido.

Agravo de instrumento contra decisão que, em ação de resolução de compromisso de compra e venda de imóvel, indeferiu pedido visando ao arresto de ativos financeiros e de bens da demandada.

Pretende o agravante a reforma da decisão afirmando, em resumo, que, além de vícios no contrato celebrado em 18.05.2021, a requerida sequer iniciou as obras do empreendimento, tendo contra si, ainda, centenas de demandas judiciais. Assim, ressaltando ter pago à vista o preço do imóvel e assinalando a existência do risco de não ser ressarcido, postula o arresto de ativos financeiros e de bens da demandada, garantindo a eficácia do provimento final.

É o relatório necessário.

Pese a argumentação expendida, o inconformismo não comporta acolhida.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Cuida-se de ação proposta com vistas à rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel permuta de imóveis e à indenização das perdas e danos alegados pelo agravante.

Ora, o CPC revogado exigia, para o arresto, a prova literal da dívida líquida e certa, além da prova documental de que o devedor, sem domicílio certo, tenta se ausentar ou alienar bens, ou de que o devedor, com domicílio certo, se ausenta furtivamente, se torna insolvente, contrai dívidas, ou transfere bens para terceiros.

Disso se conclui que o arresto cautelar, além da prova da dívida líquida e certa, somente teria lugar em processos de execução.

O atual diploma processual civil apesar de não conter a mesma previsão de modo expresso, a mantém, implicitamente, ao estabelecer a possibilidade de tal medida cautelar “se o oficial de justiça não encontrar o executado, arrestar-lhe-á tantos bens quantos bastem para garantir a execução” (cf. art. 830, *caput*, do CPC).

Saber corrente que:

“O arresto, por sua vez, é medida excepcional, limitada aos casos em que o devedor tenta dilapidar seu patrimônio mediante artifício fraudulento ou, ainda, obstaculariza a citação

(REsp 1.370.687-MG, Rel. Min. ANTONIO CARLOS FERREIRA, 4ª Turma, j. 04.04.2013).

No caso, não se verifica a presença dos requisitos para a tutela pretendida, sendo imprescindível o contraditório, mesmo porque implica a indisponibilidade de bens da demandada.

Além disso, não há elementos que indiquem, *ictu oculi*, a alegada dilapidação patrimonial, bem como não há título executivo que dê

supedâneo à cautelar almejada.

Nesse sentido, a jurisprudência desta E. Corte:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de restituição de valores referente a rescisão em participação em programa habitacional. Pedido de arresto de bens. Indeferimento por se tratar de processo de conhecimento com ausência de liquidez de valores. Ausência dos requisitos do artigo 300, "caput", do CPC. Imprescindível instrução probatória. Decisão mantida. Recurso desprovido.

(Agravado de Instrumento 2026732-81.2023.8.26.0000; Relator (a): Coelho Mendes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/05/2023; Data de Registro: 10/05/2023)

TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA – Cautelar – Arresto – Medida liminar – Indeferimento mantido – Ausentes os requisitos dos artigos 300 e 301 do Código de Processo Civil – Pedido de arresto de bens com fim de garantir futura execução – Ausência de título certo e líquido – Inadmissibilidade da pretensão – Ação de reparação de danos proposta justamente para constituir o título por meio de processo de conhecimento – Ademais, sem demonstração do perigo de dissipação do patrimônio – Medida excessiva e desproporcional – Demora no trâmite processual que não configura perigo de dano irreparável. Agravo não provido.

(Agravado de Instrumento 2029010-55.2023.8.26.0000; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/03/2023; Data de Registro: 05/03/2023)

Confira-se, ainda, AI 2278441-74.2023.8.26.0000, desta relatoria.

Mais, portanto, não é necessário à manutenção do quanto bem decidido em primeiro grau.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, ao recurso é negado provimento, nos termos enunciados.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA
Relator