



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000000752

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2328671-86.2024.8.26.0000, da Comarca de Cotia, em que é agravante AGASSE INCORPORADORA SPE LTDA, é agravado CONDOMÍNIO NATIVO CLUBE GRANJA VIANNA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 ANDRADE NETO (Presidente) E CLAUDIA MENGE.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2328671-86.2024.8.26.0000

Agravante(s): Agasse Incorporadora Spe Ltda

Agravado(a)(s): Condomínio Nativo Clube Granja Vianna

VOTO Nº 7652

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS À EXECUÇÃO NÃO DOTADOS DE EFEITO SUSPENSIVO, CONTRA O QUE SE INSURGE A AGRAVANTE, ALEGANDO QUE O JUÍZO DE ORIGEM NÃO BEM VALOROU AS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO, QUE JUSTIFICAM SE RECONHEÇA PLAUSIBILIDADE JURÍDICA EM SUA ARGUMENTAÇÃO, DEVENDO AINDA SE CONSIDERAR A EXISTÊNCIA DE GARANTIA DO JUÍZO.

AGRAVO INSUBSISTENTE. PROBABILIDADE DO DIREITO QUE NÃO SE CONFIGURA PRESENTE DIANTE DO ATUAL ENTENDIMENTO DO EGRÉGIO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA NO BOJO DA APLICAÇÃO DA TESE FIXADA NO JULGAMENTO DO TEMA 886, SOB O REGIME DOS RECURSOS REPETITIVOS.

DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. SEM ENCARGOS DE SUCUMBÊNCIA.



RELATÓRIO

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra r. decisão que negou a atribuição de efeito suspensivo a embargos à execução.

Alega a agravante que o juízo de origem não bem valorou as circunstâncias do caso concreto, que justificam se reconheça plausibilidade jurídica em sua argumentação, devendo ainda se considerar a existência de garantia do juízo com o valor do débito devidamente atualizado.

Negada a antecipação de tutela recursal (**fls. 37/38**).

Recurso tempestivo, preparado e **não** respondido.

FUNDAMENTAÇÃO

O recurso não comporta provimento.

A teor da r. decisão agravada:

“[...] Como regra, o art. 919 do CPC afirma que os embargos não terão efeito suspensivo.

Excepcional, pode o juiz, presentes os requisitos para a concessão da tutela de urgência, conceder tal efeito. E, no caso, os requisitos legais não ficaram devidamente comprovados. Somente após a triangularização da relação jurídica processual, com o devido exercício do contraditório e do aprofundamento da instrução, é que se poderá, com maior certeza, deliberar acerca da questão posta.

Em verdade, a concessão da tutela de urgência é medida excepcional em nosso ordenamento jurídico, sendo a regra o desenvolvimento completo do devido processo legal, para que seja proferida uma decisão em cognição exauriente. Por isso, os requisitos para a sua concessão devem estar muito bem delineados e demonstrados, ao menos, por fortes indícios, o que não ocorreu no caso. [...]’.

Com razão o juízo de origem.

É de relevo o fato de que o compromisso de compra e venda não está registrado na matrícula do imóvel (fls. 46/47 dos autos de origem), o que, à partida, conduz a aplicação do atual entendimento do egrégio Superior Tribunal de Justiça acerca da aplicação da tese fixada no julgamento do tema 886 sob o regime dos recursos repetitivos, no



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sentido de que persiste a responsabilidade do proprietário (promitente-vendedor) pelo pagamento das despesas condominiais, ainda que posteriores à imissão do promitente-comprador na posse do imóvel, havendo, nesses casos, legitimidade passiva concorrente do promitente vendedor e do promitente comprador para a ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão na posse.

Destarte, nenhum reparo comporta a r. decisão recorrida.

Por meu voto, **nego provimento** ao recurso de agravo de instrumento.

Como não houve fixação de encargos de sucumbência na r. decisão agravada, aqui também não se os devem fixar.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE
RELATOR