



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000285161

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2002673-58.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarujá, em que é agravante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COSTA BRAVA COSTA ESMERALDA, são agravados ANA CLÁUDIA FALCÃO RODRIGUES e JORGE NELSON RODRIGUES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 25 de março de 2025.

MARY GRÜN
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 37360

AGRV. Nº: 2002673-58.2025.8.26.0000

COMARCA: GUARUJÁ

**AGTE.: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COSTA BRAVA/COSTA
ESMERALDA**

AGDO.: JORGE NELSON RODRIGUES E OUTRA

Agravo de instrumento – Execução de título extrajudicial – Despesas condominiais – Indeferimento de justiça gratuita - Inexistência de prova de alteração da capacidade financeira do agravante desde sua concordância com a determinação de avaliação do bem penhorado por perícia - Confirma-se decisão - Nega-se provimento ao recurso.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que, em execução de título extrajudicial (despesas condominiais) proposta por Condomínio Edifício Costa Brava/Costa Esmeralda em face de Jorge Nelson Rodrigues e outra, indeferiu justiça gratuita.

Recorre o exequente.

Diz que está em “*situação financeira delicada*” em razão da “*inadimplência condominial*” e do “*grande número de despesas decorrentes de processos judiciais*” (fls. 4). Argumenta que os valores para avaliação do imóvel penhorado são elevados. Assegura que apresentou documentos que demonstram a necessidade do benefício. Invoca julgados. Subsidiariamente,

pleiteia o diferimento do pagamento para o final do processo.

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado, com resposta, fls. 95/97.

É o relatório.

O exequente diz que busca satisfação de débitos condominiais devidos desde 2015, que *“sempre fez os recolhimentos das despesas/custas processuais, entretanto, com o grande número de despesas decorrentes de processos judiciais, bem como, da inadimplência condominial, se vê em situação financeira delicada, conforme comprova-se pelos documentos acostados”* (sic) (fls. 4).

Narra que *“passados 08 anos do ingresso da ação, somente agora foi determinada a avaliação do imóvel”* e que *“os custos para avaliação são elevados dada a situação financeira atual do agravante”* (sic) (fls. 4).

Verifico que esta execução teve início em junho/2016 (fls. 1/3 dos originais).

As razões deste recurso deixaram de mencionar que a penhora dos direitos de aquisição do imóvel, e não do próprio imóvel, foi deferida em setembro/2022 (fls. 513 dos originais).

O oficial de justiça avaliou o imóvel em R\$ 500.000,00 em novembro do mesmo ano (fls. 527 dos originais).

O exequente impugnou essa avaliação (fls. 531 dos originais).

O credor fiduciário (Banco do Brasil) também discordou

da avaliação (fls. 678 dos originais).

A r. decisão de fls. 685 nomeou perito para a solução dessa questão em novembro/2023 (fls. 685 dos originais).

O perito apresentou estimativa de seus honorários (fls. 689/691 dos originais).

Somente então, em petição datada de 15/04/2024, o exequente pleiteou o benefício (fls. 700/706 dos originais).

A r. decisão agravada indeferiu esse pedido, porque “*não está comprovada a condição financeira incompatível com o benefício*” e porque, “*tratando-se de um condomínio, eventuais despesas podem ser rateadas pelos condôminos*” (fls. 723 dos originais).

A petição de fls. 700/706 dos originais e as razões deste recurso não indicam, de forma expressa e individualizada, nenhuma alteração da condição financeira do exequente desde novembro/2023, quando foi proferida a r. decisão que determinou a avaliação por perícia e o exequente se manteve inerte.

Sequer informações sobre a média do arrecadado com a taxa de condomínio desde então é informada.

Dessa forma, não há prova da necessidade de justiça gratuita nem de diferimento do pagamento das custas e despesas para o final do processo.

Os dispositivos legais mencionados nas razões deste recurso ficam prequestionados.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Esclarece-se, por fim, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios dará ensejo à aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto a resistência ao resultado ora exposto deve ser ventilada através de recurso próprio.

Pelas razões expostas, nega-se provimento ao recurso.

MARY GRÜN

Relatora