



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000313598

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2076991-12.2025.8.26.0000, da Comarca de Taubaté, em que é agravante WAGNER BUENO DE ALMEIDA, é agravado SABRINA ROCHA AGUILAR DE ALMEIDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente), WILSON LISBOA RIBEIRO E LUIS FERNANDO CIRILLO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DANIELA CILENTO MORSELLO

Relatora

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2076991-12.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: Wagner Bueno de Almeida

AGRAVADO: Sabrina Rocha Aguilar de Almeida

INTERESSADOS: Eduardo Jordão Boyadjian e outro

COMARCA: Taubaté

JUIZ: Rodrigo Valério Sbruzzi

VOTO Nº 16.720

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Irresignação do executado em face da decisão que concedeu prazo para apresentação de planilha do débito relativo aos locativos mensais. Não acolhimento. Eficácia preclusiva da coisa julgada. Matéria referente a inexigibilidade dos aluguéis no período em que o imóvel permaneceu desocupado que deveria ter sido suscitada na ação de conhecimento. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão (fls. 278/279 dos autos de origem), que, em ação de alienação judicial cumulada com arbitramento de aluguéis, em fase de cumprimento de sentença, concedeu prazo de 10 (dez) dias para o requerido apresentar planilha de todo débito relativo aos locativos mensais determinados na sentença.

Irresignado, sustenta o recorrente, em breve síntese, que o imóvel permaneceu fechado de agosto de 2022 a junho de 2023, quando foi alugado a terceiros e, posteriormente, desocupado em março de 2024, em razão da falta de pagamento. Argumenta não ser devido o pagamento de aluguéis referentes ao período em que o imóvel permaneceu desocupado, pois aludida obrigação pressupõe a utilização do bem por parte do locatário. Assevera que a decisão implica em enriquecimento sem causa da parte adversa, além de violar a função social da propriedade, prevista no artigo 5º, XXIII, da CF, pois a determinação de pagamento do aluguel desconsidera a ausência de proveito econômico ou social derivado do bem.

Forte nessas premissas, pugna pela concessão da tutela de urgência antecipada, a fim de que seja deferida a expedição de carta de arrematação e, ao final, o provimento do recurso para confirmar a tutela e autorizar o levantamento dos valores depositados judicialmente, com a compensação do débito remanescente sobre o crédito do agravante.

Recurso tempestivo e isento de preparo, prejudicado o pedido de efeito suspensivo e dispensada a apresentação de contraminuta, ante a ausência de prejuízo à parte contrária, com imediato encaminhamento a julgamento, em prol da celeridade processual.

É o relatório.

Cuida-se de ação de extinção de condomínio cumulada com arbitramento de aluguéis ajuizada por Sabrina Rocha Aguilar de Almeida em face de Wagner Bueno de Almeida julgada procedente, nos seguintes termos:

i) DETERMINAR a venda judicial do imóvel situado na situado na Rua Irmã Amália Aguirre n. 80, Jd. Sandra Maria, nesta cidade, objeto da matrícula n. 160.606 do CRI local, juntada aqui às fls.29/30, o que será precedido de avaliação pericial, tudo em incidente de cumprimento de sentença.

(ii) CONDENAR o réu ao pagamento, em favor da autora, do locativo de R\$400,00 (quatrocentos reais), que incidirá a partir da citação, com correção monetária a partir dos vencimentos e juros de mora de 1% ao mês, da citação. O montante devido será apurado coma parcela do produto que couber à ré quando da alienação do bem

Após o trânsito em julgado da sentença, a requerente ingressou com incidente de cumprimento de sentença, no qual postulou a nomeação de perito para avaliação do imóvel a ser alienado, bem como o desconto dos valores devidos pelo requerido a título de aluguel do montante recebido pela venda do bem.

Levado a leilão, o imóvel foi arrematado pelo executado e o valor referente à cota-parte da exequente foi depositado em juízo. O executado, então, pleiteou a expedição de

carta de sentença e levantamento do crédito remanescente, o que foi indeferido pelo juízo *a quo*, *in verbis*:

[...] o requerido foi condenado a pagar à requerente um locativo mensal de R\$400,00 a partir da citação na fase de conhecimento e o débito total a esse título recairia sobre a parcela do produto da arrematação que a ele requerido coubesse. Isso independe de o imóvel estar locado a terceira pessoa, ou não, pois essa obrigação foi imposta a ele, direta e originariamente. Entretanto, com razão a requerente no tocante a essa obrigação pecuniária que seria satisfeita pelo requerido com redução de sua cota do produto da alienação do bem. Como foi ele próprio o arrematante, a satisfação desse crédito da requerente pode estar comprometida. Logo, a arrematação não pode consubstanciar um ato que, de alguma forma, inviabilizaria o recebimento imediato do que é devido à autora. É o que ocorrerá se sua cota/fração foi transferida ao réu sem esse pagamento prévio. Do contrário, o que aconteceria, em flagrante subversão à lógica de todo processo até agora, seria o desencadeamento de uma execução da autora em face do réu com perspectiva de penhora do próprio imóvel que já foi objeto da ação de extinção de condomínio. Haveria, pois, além de tudo, uma clara afronta à celeridade e a valores de lealdade e boa-fé processuais. Nesse contexto, fica concedido ao réu o prazo de 10 (dez) dias para apresentar planilha

de todo esse seu débito com locativos mensais (na exata forma da sentença) e já realizar o depósito judicial para garantia de satisfação em favor da autora.

E agiu com o costumeiro acerto o magistrado de primeiro grau.

Isto porque, o agravante pretende, em última análise, a alteração do que foi decidido em sentença, que reconheceu a obrigação do requerido de pagar o aluguel do imóvel que ficou sob sua administração após o divórcio, desde sua citação.

Eventual alegação de que o bem ficou desocupado e não gerou frutos em determinado período deveria ter sido suscitada na ação de conhecimento e não podem ser debatidas em sede de cumprimento de sentença.

Acerca dos limites objetivos da coisa julgada, ensina **BARBOSA MOREIRA** que “*manifesta-se no impedimento que surge, com o trânsito em julgado, à discussão e apreciação das questões suscetíveis de influir, por sua solução, no teor do pronunciamento judicial, ainda que não examinadas pelo juiz. Essas questões perdem, por assim dizer, toda a relevância que pudessem ter em relação à matéria julgada*” (A eficácia preclusiva da coisa julgada material no sistema do processo civil brasileiro, in Temas de Direito Processual, pp 97 e ss.)

Neste diapasão, sob pena de violação da coisa julgada, de rigor a manutenção da decisão recorrida, com a cobrança dos aluguéis desde a data da citação no processo de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

conhecimento, consoante consta no título executivo que ora se pretende a satisfação.

Pelo exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

DANIELA CILENTO MORSELLO

Relatora