



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000360918

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2346212-35.2024.8.26.0000, da Comarca de Guarujá, em que é agravante JOÃO DE SOUZA e Interessado JOSIAS ONEBS ROSSI, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CANCUN.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2346212-35.2024.8.26.0000

Comarca: Guarujá

Agravante: João de Souza

Interessado: Josias Onebs Rossi

Agravado: Condomínio Edifício Cancun

Interessados: Floraci Paulo Correia, Banco Bradesco S/A, Banco Safra S/A,

Denys Pyerre de Oliveira, Município de Guarujá e Reginaldo Bertocci Fontes

MM (a) Juiz(a) de 1º Grau: Marcelo Machado da Silva

VOTO Nº 11162/2025 – amd.

Agravo de Instrumento. Ação de Cobrança. Inconformismo contra decisão que deferiu o despejo em ação de cobrança. Despesas Condominiais. O agravante alega situação de desespero e vulnerabilidade familiar, com contrato de locação adimplente, solicitando cumprimento do contrato ou prazo razoável para desocupação. A questão em discussão consiste em determinar se a decisão de despejo deve ser reformada em razão das alegações de adimplência do contrato de locação e vulnerabilidade familiar. A ação de execução para cobrança de despesas condominiais transcorre há mais de 10 anos. Ausência de comprovação de legítima ocupação do imóvel. Não foram apresentados comprovantes de pagamento das despesas de condomínio ou proposta de quitação do débito. A decisão recorrida fixou prazo razoável para desocupação, com cautelas legais para preservar a integridade dos ocupantes. Decisão mantida. RECURSO IMPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **João de Souza**, em face de **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CUNCUN**, tirado contra a r. decisão copiada nas fls. 1.154, nos autos da Ação de Cobrança, que deferiu o despejo.

Inconformada, a agravante interpõe agravo de instrumento para que seja reformada a r. decisão agravada, aduzindo em síntese, que a situação de desespero e vulnerabilidade da família, que não tem condições de encontrar outro local para morar dentro do prazo estipulado. Destaca que o contrato de locação está adimplente, com todas as parcelas pagas, e solicita o cumprimento

do contrato, ou alternativamente, um prazo razoável para a entrega pacífica do imóvel, com tempo suficiente para a reestruturação familiar e transporte da mobília. Enfatiza que o pedido de suspensão da execução do despejo é fundamentado em razões humanitárias, dado o risco de deixar a família desabrigada, especialmente considerando a condição de saúde da filha gestante.

Recurso processado no efeito devolutivo.

Apresentada contraminuta e não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Sustenta a parte agravante em suas razões recursais que a situação de desespero e vulnerabilidade da família, que não tem condições de encontrar outro local para morar dentro do prazo estipulado. Destaca que o contrato de locação está adimplente, com todas as parcelas pagas, e solicita o cumprimento do contrato, ou alternativamente, um prazo razoável para a entrega pacífica do imóvel, com tempo suficiente para a reestruturação familiar e transporte da mobília. Enfatiza que o pedido de suspensão da execução do despejo é fundamentado em razões humanitárias, dado o risco de deixar a família desabrigada, especialmente considerando a condição de saúde da filha gestante.

Suas razões recursais não comportam acolhimento.

No que se refere à matéria aqui tratada, tem-se que a ação de execução que visa a cobrança de despesas condominiais já transcorre há mais de 10 anos.

No mais, há de se ressaltar que não houve a comprovação sobre a que título se dá a ocupação do imóvel.

Ademais, o agravante sequer apresenta tese defensiva sobre as despesas de condomínio, nem tampouco apresenta comprovantes de

pagamento ou apresentação de proposta para a efetiva quitação do débito. Também não há nos autos documentos que comprovem a legítima ocupação.

No mais, há de se ressaltar que o executado foi devidamente intimado nos autos e sequer deu ciência aos ocupantes do imóvel sobre a ação originária.

É sabido que a inadimplência de despesas condominiais sobrecarrega em muito os demais condôminos em razão do rateio a que são submetidos, onerando mais suas despesas.

Tecidas tais considerações, entendo que a decisão recorrida fixou prazo razoável para a desocupação do imóvel.

No mais, o cumprimento da medida deverá se dar com as devidas cautelas legais, visando preservar a integridade física e moral dos que ocupam o imóvel, sejam eles gestantes ou idosos, como mencionado nas inclusas razões recursais.

Neste aspecto, deverá o Senhor Oficial de Justiça providenciar junto aos órgãos assistenciais os meios necessários para o acompanhamento do cumprimento da medida judicial de reintegração de posse, visando amparar os agravantes, a fim de se evitar riscos à saúde física e mental destes e se necessário, deverá o patrono das partes, acompanhar as diligências e se assim entender, fornecer os meios necessários para a efetivação da medida.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Luís Roberto Reuter Torro
Relator