



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000361559

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2045125-83.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ADEVANDRO LOURENÇO DA SILVA, é agravado EDIFICIO JR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte do recurso e, nesta, negaram provimento. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente), EDUARDO GESSE E FERREIRA DA CRUZ.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

DIMAS RUBENS FONSECA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AG. INST. N° 2045125-83.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO (28ª VC – F. CENTRAL)

AGTE: ADEVANDRO LOURENÇO DA SILVA

AGDO: EDIFÍCIO JR

INTERESSADOS: CARMEN PEREZ GOSSLER E ROMÃO

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

JD 1º GRAU: FLAVIA POYARES MIRANDA

VOTO N° 57.586

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. Insurgência contra r. decisão que determinou o prosseguimento da expropriação do bem, por entender que vale o que consta do título registral. Agravante que pretende a suspensão da ação até que seja decidida sua pretensão na ação de usucapião que tramita perante a 2ª V. de Reg. Públicos (Autos nº 1178002.29.2024.8.26.0100). Dívida condominial que se constitui em obrigação propter rem. Expectativa de direito do agravante não deve se sobrepor ao interesse da massa condominial. Pleito de concessão do benefício da gratuidade da justiça que não pode ser analisado, sob pena de supressão de instância. Recurso conhecido em parte e nesta desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **ADEVANDRO LOURENÇO DA SILVA** contra a r. decisão proferida nos autos da ação de execução movida por **EDIFÍCIO JR** contra **CARMEN PEREZ GOSSLER**, que determinou o prosseguimento da expropriação do bem, por entender que vale o que consta do título registral, sendo a propriedade da executada CARMEN (fls. 575/577 dos autos principais).

Sustenta, em síntese, que é possuidor do bem gerador da dívida condominial e propôs ação de usucapião (Autos nº 1178002.29.2024.8.26.0100), que tramita perante a 2ª Vara de Registros Públicos do Fórum Central da Comarca desta Capital, por isso entende que o curso da ação de execução deverá ser suspenso, até que se tenha certeza sobre a propriedade e, conseqüentemente, legitimidade passiva *ad causam*.

Preliminarmente, postula pela concessão do efeito suspensivo ao presente recurso.

Foi determinado ao agravante, terceiro interessado, que recolhesse as despesas processuais relativas a este recurso, no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de deserção (fls. 14/15). Sobreveio o pedido de concessão da gratuidade de justiça (fls. 18).

Foi indeferido o pleito de concessão de efeito suspensivo (fls. 61/62).

Foi apresentada contraminuta com pleito de manutenção da r. decisão agravada (fls. 67/73).

É o relatório.

O agravo preenche os requisitos de admissibilidade, eis que o tema se ajusta à hipótese prevista no parágrafo único do art. 1.015¹ do CPC.

Infere-se do processado que o agravado ajuizou ação de execução contra a interessada CARMEN

¹ Art. 1.015. Cabe agravo de instrumento contra as decisões interlocutórias que versarem sobre: Parágrafo único. Também caberá agravo de instrumento contra decisões interlocutórias proferidas na fase de liquidação de sentença ou de cumprimento de sentença, no processo de execução e no processo de inventário.

PEREZ GOSSLER, que figura como proprietária da unidade condominial de nº 21 (fls. 29/30 e 451/454 dos autos de origem), objetivando receber despesas condominiais da ordem de R\$18.986,27 (dezoito mil, novecentos e oitenta e seis reais se vinte e sete centavos), para agosto de 2018.

Ocorre que, em 10 de dezembro de 2024, foi determinado a realização do leilão do imóvel, pelo Sistema Eletrônico, tendo sido nomeado leiloeiro UILIAN APARECIDO DA SILVA (fls. 525/529 dos autos de origem).

O agravante, terceiro interessado, pretende a suspensão desta ação de execução, até o julgamento da ação de usucapião que move (Autos nº 1178002.29.2024.8.26.0100) com trâmite pela 2ª Vara de Registros Públicos de São Paulo. Não obstante, a MMª. Juíza de primeiro grau determinou o prosseguimento da expropriação do bem, por entender que vale o que consta do título registral, sendo a propriedade da executada CARMEN (fls. 575/577 dos autos principais).

Pois bem. Razão não lhe assiste.

Em se tratando de obrigação de natureza *propter rem*, o imóvel condominial é garantia do pagamento da dívida.

A expectativa de direito do agravante já afastada em anterior ação de usucapião (Autos nº 0326477-66.2009.8.26.0100), cujo pedido foi julgado improcedente (fls. 345/355 dos autos principais), não pode se sobrepor aos interesses da coletividade

condominial, ainda mais considerando que o débito alcança a monta de R\$110.375,70 (cento e dez mil, trezentos e setenta e cinco reais e setenta centavos), para dezembro de 2024 (fls. 531 dos autos de origem).

Por fim, assente-se que não houve pronunciamento em primeiro grau quanto à questão inerente à concessão dos benefícios da justiça gratuita ao agravante, razão pela qual a matéria não pode ser conhecida por intermédio deste agravo de instrumento, porquanto importaria em supressão de uma instância, com evidente ofensa ao princípio do duplo grau de jurisdição e ao devido processo legal, o que não se admite.

Ante o exposto, pelo meu voto, conheço, em parte, do recurso e a esta nego provimento. Em caso de indeferimento do benefício da justiça gratuita, deverá o agravante recolher o preparo do presente recurso, no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de eventual inscrição na dívida ativa.

DIMAS RUBENS FONSECA
RELATOR