



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000363204

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2097187-03.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO WELCOME RESIDENCIAIS VERTICAIS, são agravados AMJAD SALEH e ESPÓLIO DE SANDRO STELLA - REPRESENTADO POR VINCENZO STELLA (ESPÓLIO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 GOMES VARJÃO (Presidente) E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

CELINA DIETRICH TRIGUEIROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2097187-03.2025.8.26.0000

Agravante: Condomínio Edifício Welcome Residenciais Verticais

Agravados: Amjad Saleh e Espólio de Sandro Stella - Representado por Vincenzo Stella

Interessados: Sandro Stella, Vincenzo Stella, representado pela genitora Amjad Saleh e Cyrela Magik Mônaco Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda

Comarca: São Paulo

Voto nº 10.811

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de Título Extrajudicial. Débito condominial. Decisão que acolhe pedido de parcelamento mensal de R\$ 10.000,00 até quitação do saldo devedor. Inconformismo do condomínio exequente. Pretensão de afastamento de parcelamento unilateral. Desacolhimento. Menor impúbere. Inventário em trâmite e pagamentos em dia. Princípios da proteção integral e da menor onerosidade ao devedor. Inteligência do art. 227 da Constituição Federal do art. 805 do Código de Processo Civil. Princípio da criança e do adolescente como pessoa em desenvolvimento que justifica tratamento diferenciado e especial proteção. Inteligência do art. 6º do Estatuto da Criança e do adolescente. Hipoteca judiciária estabelecida em favor do condomínio exequente e determinação de realização de leilão em caso de inadimplemento. Suficiência das garantias ofertadas. Manutenção da decisão combatida. RECURSO IMPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão que, em execução de título extrajudicial de débitos condominiais, deferiu, nos termos da manifestação da D. Promotoria de Justiça, o pedido de parcelamento de débitos condominiais em atraso, constituiu hipoteca em favor do condomínio e determinou a realização de leilão em caso de inadimplemento.

Insurge-se o condomínio agravante alegando que a execução se arrasta desde 2019 e que o pedido

unilateral não pode ser aceito sem a sua anuência.

Não houve a apresentação de contrarrazões.

Não houve oposição ao recurso virtual.

É o relatório.

Conheço do recurso, tempestivo e preparado (fls. 18/19).

Desnecessário desencadear o contraditório, vez que o desfecho recursal não resultará em prejuízo à parte adversa. Por outro lado, não sendo necessária a requisição de informações, passa-se, de pronto, ao exame da controvérsia.

Cuida-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a seguinte decisão:

"Vistos. Acolho a proposta de fls. 894/896. O exequente, respeitado seu receio de nova inadimplência do devedor, não trouxe elementos que pudessem afastar a possibilidade da composição ofertada, que se mostra menos gravosa ao devedor. Acresço à proposta do devedor, a imposição de hipoteca judicial em favor do condomínio. Caso o devedor torne-se novamente inadimplente, ficará desde já autorizada a alienação do imóvel. Providencie-se o necessário para o registro da hipoteca judicial. Intime-se."(gn)

A r. decisão agravada não comporta a

pretendida reforma.

Com efeito, há menor impúbere envolvido e o processo de inventário em trâmite demonstra possibilidade real de liberação de verbas para o adimplemento das cotas condominiais em atraso, devendo-se aguardar o regular trâmite para tanto.

Ademais, o pleito de pagamento de mensal de R\$ 10.000,00 ofertados pelos executados, mostra-se razoável e proporcional e está sendo mensalmente depositado para satisfazer o crédito.

Nesses termos, mostra-se suficientemente garantido, neste momento, o crédito do condomínio e, considerando a existência de menor impúbere, faz-se necessária a ponderação entre o princípio da proteção integral e da menor onerosidade do devedor, nos termos do art. 227 da Constituição Federal e do art. 805 do Código de Processo Civil.

Outrossim, o Estatuto da Criança e do Adolescente prevê o chamado Princípio da criança e do adolescente como pessoa em desenvolvimento, justificando tratamento diferenciado e de especial proteção, em seu art. 6º:

"Art. 6º Na interpretação desta Lei levar-se-ão em conta os fins sociais a que ela se dirige, as exigências do bem comum, os direitos e deveres individuais e coletivos, e a condição peculiar da criança e do adolescente como pessoas

em desenvolvimento."

Além disso, houve a constituição de hipoteca judicial em favor do condomínio em caso de inadimplência, com alienação imediata do imóvel, observando-se, assim, o princípio da menor onerosidade do devedor.

Confira-se jurisprudência nesse sentido:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Débitos condominiais. Execução de título extrajudicial. Decisão que, considerando a discordância do exequente acerca do veículo indicado, deferiu a penhora do imóvel. Insurgência do exequente. Acolhimento. A execução se processa no interesse do credor, mas com observância do princípio da menor onerosidade em relação ao devedor. Não se pode deixar de lado a ordem de preferência do art. 835, do CPC, especialmente considerando que o valor da dívida é baixo em relação ao elevado valor do imóvel. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2141760-97.2023.8.26.0000; Relator (a): Luis Roberto Reuter Torro; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/10/2023; Data de Registro: 27/10/2023)"

"AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Insurgência em face de decisão que indeferiu a substituição da penhora

incidente sobre a unidade imobiliária geradora do débito, por veículo pertencente aos executados – Dívida condominial gira em torno de R\$ 20 mil – Princípio da menor onerosidade dos devedores – Peculiaridade do caso concreto indica que seria desmedido alienar judicialmente o bem imóvel que deu origem à dívida condominial, a fim de quitar débito de pequena monta – Alienação do veículo representa maior liquidez para o credor e segurança para os devedores – Decisão reformada – RECURSO PROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2011853-11.2019.8.26.0000; Relator (a): Ana Catarina Strauch; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/04/2019; Data de Registro: 02/05/2019)"

Impõe-se, pois, a rejeição do recurso, ficando mantida a r. decisão agravada pelos próprios e jurídicos fundamentos.

Ante o exposto, NEGA-SE provimento ao recurso.

Ciência à D. Procuradoria de Justiça.

Int.

CELINA DIETRICH E TRIGUEIROS TEIXEIRA PINTO

Relatora