



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000367385

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2077177-35.2025.8.26.0000, da Comarca de Olímpia, em que são agravantes WANDERLEY APARECIDO BALARIN e FERNANDA DE SOUZA BALARIN, são agravados SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT e ENJOY ADMINISTRADORA DE HOTÉIS E RESORTS LTDA.

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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

JOÃO ANTUNES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 28.067

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2077177-35.2025.8.26.0000

COMARCA: OLÍMPIA - 2ª VARA CÍVEL

JUIZ DE 1ª INSTÂNCIA: DRA GABRIELLE GASPARELLI CAVALCANTE

AGRAVANTE: WANDERLEY APARECIDO BALARIN E OUTRO

AGRAVADO: SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT

DIREITO CIVIL – AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS – SUSEPNSÃO DA EXECUÇÃO INDEFERIDA.

I. CASO EM EXAME:

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu o pedido de suspensão da execução.
2. Agravante alega possibilidade de suspensão do feito, nos termos do artigo 313, inciso V, alínea “a”, e artigo 921, inciso I, ambos do CPC.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

3. Discute-se a possibilidade de suspender a execução de débito condominial, em razão da parte agravante ter ajuizado ação de rescisão contratual pendente de julgamento.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

4. Existência da ação de rescisão que, por si só, não enseja a suspensão da execução.
5. Eventual prejuízo do agravante que pode ser pleiteado em ação regressiva.

IV. DISPOSITIVO E TESE:

6. Negado provimento ao recurso de agravo de instrumento.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto por *Wanderley Aparecido Balarin e outro*, contra respeitável decisão da MMª. Juíza de primeiro grau, proferida nos autos da ação de execução de título extrajudicial, movida por *Solar das Águas Park Resort e outro*, que rejeitou o pedido de suspensão do feito, sob o fundamento, em suma, de ausência dos requisitos necessários ao seu deferimento e por não vislumbrar a existência de risco concreto de decisões contraditórias (fls. 156, dos originais).

Pretendem os agravantes a reforma da r. decisão hostilizada. Sustentam, em síntese, a ocorrência de conexão entre a presente ação de execução de título extrajudicial, e a ação de rescisão do contrato de compra e venda do imóvel (n.º 1030976-19.2023.8.26.0114). Afirmam que a ação de execução das despesas condominiais possui ligação com a posse do imóvel, eis que a ação rescisória discute a validade do contrato de compra e venda e a nulidade da cobrança das taxas condominiais. Informam que a ação rescisória foi distribuída anteriormente à execução. Defendem a existência de norma expressa para a suspensão do feito, nos termos do artigo 313, inciso V, alínea “a”, e artigo 921, inciso I, ambos do CPC.

Assim, requerem a concessão de efeito suspensivo ao recurso e, no mérito, o seu provimento com o deferimento do pedido de suspensão da ação executiva até o trânsito em julgado do processo nº 1030976-19.2023.8.26.0114.

É o relato do essencial.

Inicialmente, cumpre-me informar que a agravada ajuizou a presente execução pleiteando o pagamento das prestações condominiais não pagas pelos agravantes, enquanto os executados buscam a suspensão da execução, alegando que ajuizaram ação de rescisão do contrato de compra e venda do imóvel em questão, havendo a necessidade de observar o artigo 313, inciso V, alínea “a”, e artigo 921, inciso I, ambos do CPC.

Dispõe o artigo 313, inciso V, alínea “a”, e artigo 921, inciso I, ambos do CPC que:

“Art. 313. Suspende-se o processo:

V - quando a sentença de mérito:

a) depender do julgamento de outra causa ou da declaração de existência ou de inexistência de relação jurídica que constitua o objeto principal de outro processo pendente;”.

“Art. 921. Suspende-se a execução:

I - nas hipóteses dos arts. 313 e 315, no que couber;”

In casu, tratando-se de ação de execução de título extrajudicial, não há que se falar em sentença de mérito, visto que o procedimento utilizado nessas ações não depende de sentença de mérito.

Também, embora a parte agravante tenha ajuizado ação de rescisão contratual em face da SPE WGS 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (fls. 13/42), é fato que tal ação ainda não teve julgamento transitado em julgado, nem houve tutela deferindo a inexigibilidade do condomínio e outras taxas decorrentes.

É dizer que a mera existência de tal demanda, por si só, não é capaz de impedir o ajuizamento de execuções como a presente, na qual o condomínio apenas efetua cobranças contra a pessoa que figura como promissária do imóvel.

Não bastasse, tenho que, em razão do caráter *propter rem* da obrigação, deve prevalecer o interesse da massa condominial.

Neste sentido, já decidiu este Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Cotas condominiais. Decisão agravada que determinou a suspensão da execução em razão da existência de ação de rescisão contratual ajuizada pela executada perante a Justiça Federal em face da MRV e da CEF. Descabimento. Existência da ação de rescisão que, por si só, não enseja a suspensão da execução. Executada que

figura como proprietária do imóvel, podendo o condomínio exigir que, nessa condição, efetue o pagamento das parcelas em atraso. Execução que deve prosseguir. Decisão reformada. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2235548-05.2022.8.26.0000; Relator (a): Rodolfo Cesar Milano; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 28/04/2023)

Agravo de instrumento. Ação de rescisão contratual c.c devolução de valores pagos. Decisão deferiu parcialmente a tutela antecipada. Suspensa a execução do contrato de compra e venda firmado entre as partes. Abstenção de inclusão do nome da autora em órgão de proteção ao crédito. Insurgência da autora. Pretensão de ampliação da tutela. Requerimento de suspensão do pagamento de IPTU e condomínio. Requisitos do art. 300, do CPC, não demonstrados neste ponto. **As obrigações decorrentes de condomínio e IPTU são de responsabilidade do promitente comprador. Responsabilidade que se restringe ao período compreendido entre a imissão na posse e eventual futura devolução do bem ao vendedor.** Tutela deferida suficientemente relacionada com a urgência verificada no momento processual. Decisão mantida. Necessidade de instauração de contraditório. O contraditório é um dos princípios basilares do direito; a mitigação de seu exercício só pode ocorrer em situações excepcionais, ausentes no caso concreto. Agravo não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2279324-55.2022.8.26.0000; Relator (a): Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 25/11/2022)

Menciona-se que está preservado o direito de regresso dos executados, que poderão, futuramente, e se for o caso, pleitear junto ao efetivo devedor os valores eventualmente despendidos.

Diante deste panorama, de rigor a manutenção da r. decisão hostilizada.

Note-se que a interposição de Embargos de Declaração considerados protelatórios, em razão de argumentos semelhantes ao já discutido



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

neste recurso, poderá beirar a má-fé, com a imposição de multa processual.

Por derradeiro, considero prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo Tribunal Federal).

Em face do exposto e por meu voto, nego provimento ao agravo

JOÃO ANTUNES
Relator