



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000391114

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2344917-60.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALDEIA DOS PÁSSAROS, é agravada MARIA CRISTINA BANDEIRA FRANCO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2344917-60-2024

Agravante: Condomínio Residencial Aldeia dos Pássaros

Agravada: Maria Cristina Bandeira Franco

VOTO Nº 8432

AGRAVO DE INSTRUMENTO. FASE DE EXECUÇÃO. DECISÃO QUE NÃO AUTORIZOU FOSSE INSTITUÍDO USUFRUTO SOBRE BEM IMÓVEL, COM A PENHORA DE SEUS FRUTOS E RENDIMENTOS. AGRAVANTE QUE, NESSE CONTEXTO, DESTACA O FATO DE O PROCESSO ESTAR EM TRÂMITE HÁ MAIS DE VINTE E UM ANOS, SEM QUE SE TENHA A POSSIBILIDADE DE VER SEU CRÉDITO SATISFEITO, SOBRETUDO QUANDO SE LHE NEGOU O USUFRUTO FORÇADO.

AGRAVO INSUBSISTENTE. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO PELO EXEQUENTE-AGRAVANTE DE QUE O IMÓVEL, NAS CIRCUNSTÂNCIAS ATUAIS, ESTEJA A PROPICIAR ALGUM TIPO DE RENDA À EXECUTADA. PROVA QUE INCUMBE AO EXEQUENTE PRODUZIR, MAS QUE NÃO PRODUZIU, AO MENOS ATÉ ESTE MOMENTO.

DECISÃO MANTIDA. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. SEM A FIXAÇÃO DE ENCARGOS DE SUCUMBÊNCIA.



RELATÓRIO

Por este agravo de instrumento, questiona o exequente-agravante a razão pela qual o juízo de origem lhe terá negado o usufruto forçado sobre bem imóvel, com o que, segundo o agravante, não poderá ter seu crédito satisfeito, em um processo que se arrasta por mais de vinte e um anos.

Recurso tempestivo e com preparo. Agravo de instrumento não dotado de efeito suspensivo ou ativo.

Não foi apresentada resposta.

FUNDAMENTAÇÃO.

O recurso não comporta provimento.

Correta a r. decisão agravada ao considerar que, inexistindo comprovação segura de que o imóvel esteja a gerar qualquer tipo de renda à execução, não haveria razão que justificasse se instituísse o usufruto, com a penhora sobre frutos e rendimentos. A r. decisão agravada baseou-se em certidão lavrada em mandado de constatação.

Essas são as circunstâncias atuais. Cabe ao exequente-



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

agravante comprovar que elas, ou terão se modificado, ou a certidão não terá retratado a realidade que envolve o imóvel. Mas essa prova ainda não foi produzida, e por isso está correta a r. decisão agravada.

Lembremos que o princípio da eficiência, pelo qual se deve assegurar, tanto quanto possível, que o credor receba seu crédito, é o mesmo princípio segundo o qual não se deve despender tempo e dinheiro com atos que se lobriguem improdutivos.

Por meu voto, **nega-se provimento a este agravo de instrumento, mantida a r. decisão agravada.**

Como na r. decisão agravada não se fixaram encargos de sucumbência, aqui também não se os devem fixar.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE
RELATOR