



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000399009

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2007202-23.2025.8.26.0000, da Comarca de Taubaté, em que é agravante LILIAN CRISTINA SANTOS, é agravado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PALMEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

FABIO TABOSA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravante – Lilian Cristina Santos

Agravado – Condomínio Residencial Palmeira

Agravo de Instrumento nº 2007202-23.2025.8.26.0000 – 3ª Vara Cível de Taubaté

Voto nº 31.394

Condomínio edilício. Despesas comuns. Execução fundada em título extrajudicial. Penhora do imóvel gerador da dívida. Decisão agravada que indeferiu pedido de suspensão do leilão designado, após depósito de valor significativo e proposta de parcelamento da dívida pela devedora. Impertinência. Excepcionalidade da situação. Condômina genitora de criança portadora de necessidades especiais. Pagamento significativo da dívida, indicando a intenção de adimplir o débito, com aceno para com novos pagamentos parcelados. Princípio da menor onerosidade. Decisão agravada reformada. Agravo de instrumento da executada provido.

VISTOS.

Trata-se de agravo interposto contra a r. de fls. 471/473 dos autos principais, pela qual, no âmbito de processo relativo a execução fundada em título extrajudicial (despesas condominiais), indeferiu pedido de suspensão do leilão do imóvel gerador do débito.

Insurge-se a executada, aduzindo ter depositado valor total correspondente a R\$ 85,98% do débito, invocando o princípio da boa-fé e da menor onerosidade. Nessa linha, diz ser desproporcional a alienação do imóvel para quitação de saldo remanescente irrisório, comprometendo a dignidade da família. Pugna pelo parcelamento do restante do débito, batendo-se, em conclusão, pela reforma da r. decisão agravada.

Deferiu-se o processamento do recurso, concedendo-se o efeito suspensivo pleiteado e dispensando-se, outrossim, a prestação de informações pelo MM. Juízo *a quo*.

O recurso, que é tempestivo, veio desacompanhado do comprovante de recolhimento das custas de preparo, ante a pendência da análise do pedido de gratuidade em Primeiro Grau, deixando a agravante de apresentar as peças

obrigatórias, nos termos do art. 1.017, § 5º, do CPC, por serem eletrônicos os autos principais. Manifestou-se o agravado em contrarrazões no prazo legal (fls. 13/17).

É o relatório.

Prospera o inconformismo.

Conforme pontuado por ocasião do processamento deste recurso, o caso apresenta peculiaridades, vislumbrando caminho para aplicação do princípio da menor onerosidade, de molde a compatibilizar os interesses bilaterais envolvidos sem a necessidade de medida extrema como a expropriação do bem e o desalojamento, do imóvel, da executada e de sua filha portadora de necessidades especiais, dela totalmente dependente.

Nessa linha, nota-se ter a executada depositado o valor de R\$ 3.400,00 (cf. fls. 429/430 dos autos principais), liquidando, com isso, a maior parte do débito em cobrança, girando a resistência do condomínio, longe de toda razoabilidade, em torno de saldo remanescente da ordem de apenas R\$ 2.856,68 (cf. fl. 18 deste instrumento).

Ora, o art. 805 do CPC, que positiva o princípio da menor onerosidade, dá ao executado a prerrogativa de ver a execução processada da forma a ele menos onerosa, desde que sem prejuízo do exequente e da satisfação do crédito objeto da cobrança.

Assim, há possibilidade de satisfação do objeto da execução mediante o emprego de ativos financeiros, e a executada demonstra intenção em tal sentido, não havendo por que sacrificar o patrimônio imobiliário, tanto mais pela desproporção entre o valor do próprio imóvel e o pequeno saldo restante, além das consequências trágicas que o desalojamento traria para o núcleo familiar.

Reforma-se, por tudo, a r. decisão agravada.

Ante o exposto, **dá-se provimento** ao agravo.

FABIO TABOSA

Relator