



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000400886

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2105426-93.2025.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são agravantes SÉRGIO LUIZ SOARES e ROBERTA FERNANDA PEREIRA SOARES, são agravados CRISTIANE GORETE DA SILVA e RODRIGO JOSÉ DA COSTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente) E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

JAMES SIANO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 49611

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2105426-93.2025.8.26.0000

COMARCA: Ribeirão Preto

AGTE: Sérgio Luiz Soares e Outro

AGDO: Cristiane Gorete da Silva e Outro

NAM

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESOCUPAÇÃO DE IMÓVEL. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que determinou a desocupação de imóvel devido ao descumprimento de acordo homologado judicialmente e inadimplemento de encargos condominiais. Agravantes alegam ausência de previsão de devolução do imóvel em caso de inadimplemento e que o imóvel foi alienado a terceiro de boa-fé.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em verificar (i) se a ausência de previsão expressa no acordo quanto à devolução dos imóveis impede a desocupação; (ii) se a alienação do imóvel a terceiro de boa-fé impede a execução da desocupação; (iii) se a falta de prova de inadimplemento pelos agravados justifica a manutenção da posse.

III. Razões de Decidir

O inadimplemento das despesas condominiais é incontroverso, justificando a desocupação.

A alienação do imóvel a terceiro não impede a desocupação, pois os débitos são anteriores à alienação e de cujo pagamento os agravantes se comprometeram.

IV. Dispositivo e Tese

Tese de julgamento: 1. O inadimplemento de encargos condominiais justifica a desocupação do imóvel. 2. A alienação a terceiro de boa-fé não impede a execução de desocupação por débitos anteriores.

Recurso improvido.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado contra decisão de f. 89 dos autos principais que determinou a expedição de mandado para desocupação do imóvel.

Agravantes sustentam: (i) agravantes sustentam que não há previsão no acordo quanto à devolução dos imóveis em caso de inadimplemento, tratando-se de mera cláusula de obrigação de fazer, relacionada ao pagamento de encargos condominiais; (ii) e o imóvel nº 633 foi alienado a terceiro de boa-fé, estando atualmente na posse de pessoa estranha à lide; (iii) os agravados não

trouxeram qualquer prova de inadimplemento; (iv) a mera menção à existência de débitos não justifica, por si só, medida tão drástica como a desocupação forçada.

É o relatório.

O inadimplemento das despesas condominiais é incontroverso.

Ao contrário do alegado o descumprimento do acordo homologado entre as partes, no qual os agravantes se comprometeram a quitar os débitos condominiais do imóvel que ocuparam é incontroverso.

Irrelevante que o imóvel tenha sido alienado a terceiro, pois os débitos em discussão pertencem ao período deixado em aberto pelos agravantes.

O inadimplemento dos débitos condominiais sujeita às partes a desocupação forçada do imóvel, inexistindo desacerto ou excesso da determinação.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

JAMES SIANO
Relator