



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419930

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2050069-31.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CHRISTIAN DEUTSCHMANN, é agravada ANA ELISA ALVES DE LIMA MORAES BARROS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Concederam (no recurso) o benefício da gratuidade processual ao Executado e negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), MOURÃO NETO E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Comarca: Capital – Foro Regional de Santo Amaro – 1ª Vara Cível

Processo número 0022396-28.2024.8.26.0002

MM. Juiz da causa: Guilherme Silva e Souza

Agravante: [Christian Deutschmann](#)

Agravada: Ana Elisa Alves de Lima Moraes Barros

AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO – COBRANÇA – DESPEJO – CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE JULGADO – Decisão agravada não conheceu das alegações do Executado, sob o fundamento de que não foram suscitadas na fase de conhecimento ou que já foram decididas – Pedidos de determinação para que a Exequente preste contas sobre os valores recebidos pela suposta locação do imóvel, para a intimação do locatário para prestar esclarecimentos, ou para determinar que seja observado o direito do Executado de receber os valores correspondentes aos meses anteriores à locação desbordam dos limites desta ação – Caracterizada a preclusão da alegação de que inexecuíveis e não comprovados os débitos de IPTU e de condomínio (nos termos do artigo 507 do Código de Processo Civil) – **RECURSO DO EXECUTADO IMPROVIDO**

Voto nº 41469

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo Executado contra a decisão prolatada pelo I. Magistrado Guilherme Silva e Souza (fls.169 do processo originário) que, nos autos do incidente de cumprimento provisório de

julgado da “ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de alugueres e encargos da locação”, não conheceu das alegações do Executado, sob o fundamento de que não foram suscitadas na fase de conhecimento ou que já foram decididas.

Alega que não pode pagar as custas e despesas processuais sem prejuízo do sustento próprio, que ocorreu a locação/venda do imóvel de copropriedade das partes após o escoamento do prazo para a apresentação de impugnação (o que configura fato novo, nos termos do artigo 525, parágrafo 11, do Código de Processo Civil), que a Exequente não informou que o imóvel estava locado (o que configura alteração da verdade dos fatos), e que caracterizada a má-fé da Exequente. Pede o provimento do recurso, para a concessão do benefício da gratuidade processual e para afastar a decisão agravada, com a determinação para que a Exequente preste contas sobre os valores recebidos pela suposta locação do imóvel, para a intimação do locatário para prestar esclarecimentos, ou para determinar que seja observado o direito do Executado de receber os valores correspondentes aos meses anteriores à locação, além da condenação ao pagamento de multa por litigância de má-fé.

A decisão de fls.31 não concedeu efeito ativo-suspensivo ao recurso.

Contrarrazões a fls.35/48 (alegando a preclusão e pedindo a condenação ao pagamento de multa por litigância de má-fé).

É a síntese.

De início, quanto ao pedido de concessão do benefício da gratuidade processual, o Executado declarou a hipossuficiência financeira, inexistindo indício de falsidade da assertiva, o que possibilita a concessão do benefício da gratuidade processual (no recurso), nos termos do artigo 99, parágrafo terceiro, do Código de Processo Civil.

No mais, a decisão de mérito condenou o ora Executado ao pagamento dos valores originais referentes aos aluguéis e encargos da locação vencidos relativos ao imóvel matriculado sob o número 184.247 do 15º Oficial de

Registro de imóveis desta Capital (descritos na planilha de fls.08/09 da ação de conhecimento originária), com correção monetária e juros moratórios de 1% ao mês, ambos contados desde os respectivos vencimentos, acrescidos de multa contratual de 5% sobre o valor do débito, além dos aluguéis e encargos da locação vencidos no curso do processo até a data da desocupação do imóvel, com iguais acréscimos, além das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios (fixados em 11% do valor da condenação – cópias de fls.40/43 e 63/70 do processo originário).

Iniciada a fase de cumprimento de julgado, o Executado apresentou impugnação ao cumprimento de julgado, alegando o excesso de execução e que inexistissem e não comprovados os débitos de IPTU e de condomínio (fls.106/110 do processo originário), que foi rejeitada (fls.130/131 daqueles autos).

Ao depois, a Exequente pediu a penhora de 50% da renda obtida com a locação do imóvel matriculado sob o número 184.247 do 15º Oficial de Registro de imóveis desta Capital (que originou o débito exequendo) ou com a eventual alienação do imóvel, “respeitada a parte que eventualmente caiba ao réu, em ação de extinção de condomínio que tramita na 7ª. Vara Cível desse Foro Regional”, com a intimação do locatário Carlos Ernesto de Campos Junior para que deposite em Juízo 50% do valor do aluguel, além da penhora no rosto dos autos do Processo número 1006318-73.2023.8.26.0002 de eventual crédito de que o Executado seja titular “e que seja fruto da alienação do imóvel” (fls.137/138 do processo originário).

O Executado, então, alegou que as partes são coproprietárias do imóvel, que não estava ciente de que o imóvel estava locado a terceiro, que caracterizada a má-fé da Exequente (que impediu a venda do imóvel), que a Exequente cobra os aluguéis após ser imitada na posse do imóvel (em 02 de maio de 2023), que indevidos os débitos de IPTU e de condomínio (a Exequente não comprovou o pagamento daqueles valores), e pede a determinação para que a Exequente preste contas relativas aos aluguéis recebidos desde o início da locação e a intimação do locatário para prestar esclarecimentos, ou para que seja observado o direito do Executado de receber os valores correspondentes aos meses anteriores à locação (fls.142/150 do processo originário).

A Exequente alegou a preclusão, que o Executado não é

proprietário do imóvel, que celebrado contrato de locação com opção futura de compra do bem, que o Executado inadimpliu o contrato (o que resultou na rescisão contratual e no despejo), que em 2015 o Executado comprometeu-se a adquirir a fração ideal de 25% do imóvel, mas inadimpliu a avença (o que ensejou o ajuizamento de ação de extinção de condomínio – que foi julgada procedente, com o leilão do imóvel), e que o Executado pretende “utilizar este cumprimento de sentença para debater temas estranhos à lide” – fls.154/168 do processo originário), e sobreveio a decisão agravada.

Ao depois, a decisão de fls.184/185 do processo originário deferiu a penhora no rosto dos autos do Processo número 1006318-73.2023.8.26.0002.

Concluída a necessária digressão, passo a apreciar os pedidos.

De início, observo que se trata de cumprimento provisório de julgado relativo aos aluguéis pelo uso privativo de imóvel por um dos coproprietários – destacando-se que o Executado desocupou o imóvel em 02 de maio de 2023.

Ademais, anoto que o Processo número 1006318-73.2023.8.26.0002 (objeto de penhora no rosto dos autos) consiste em ação de extinção de condomínio (referente ao imóvel que originou o débito exequendo) ajuizada pela Exequerente contra Espólio de Luis Roberto Coutinho Nogueira e o Executado, que foi julgada procedente (fls.256/259 e 423/425 daqueles autos).

No mais, impertinente a alegação de que ocorreu a locação/venda do imóvel de copropriedade das partes após o escoamento do prazo para a apresentação de impugnação, pois a Exequerente pediu a penhora de eventual crédito do Executado relativo ao imóvel – o que não indica, por si, que houve a alienação ou a locação do imóvel para terceiros, destacando-se que a Exequerente esclarece, nas contrarrazões, que não houve a venda do imóvel (fls.46) e que há a possibilidade de alienação do imóvel nos autos do Processo número 1006318-73.2023.8.26.0002 (do qual o Executado tem ciência

Quanto ao mais, a alegação de que inexecuíveis e não comprovados os débitos de IPTU e de condomínio já foi objeto de anterior decisão,

que rejeitou a impugnação ao cumprimento de julgado (fls.130/131 do processo originário), notando-se que ausente a interposição de recurso quanto àquela decisão – o que obsta a reapreciação da matéria, pois “é vedado à parte discutir no curso do processo as questões já decididas a cujo respeito se operou a preclusão” (artigo 507 do Código de Processo Civil)

Por fim, observo que os pedidos de determinação para que a Exequente preste contas sobre os valores recebidos pela suposta locação do imóvel, para a intimação do locatário para prestar esclarecimentos, ou para determinar que seja observado o direito do Executado de receber os valores correspondentes aos meses anteriores à locação desbordam dos limites deste cumprimento provisório de julgado (e da ação de conhecimento originária) e devem ser deduzidos em ação própria (se o caso).

Dessa forma, de rigor o improvimento do recurso.

Por fim, não caracterizada a litigância de má-fé das partes, pois não preenchidos os requisitos descritos no artigo 80 do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, concedo (no recurso) o benefício da gratuidade processual ao Executado e nego provimento ao recurso.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator