



Agravo de Instrumento nº 0040328-59.2026.8.19.0000

Agravante: GARY FRANKLIN VILLARROEL DAMASCENO E OUTROS

Agravado: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RIO SOLIMÕES

Relator: Desembargador Antonio Marreiros da Silva Melo Neto

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS À EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. INDEFERIMENTO DE EFEITO SUSPENSIVO. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

- 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu pedido de concessão de efeito suspensivo aos embargos à execução, em ação de cobrança de cotas condominiais.**
- 2. Os agravantes alegam hipossuficiência financeira reconhecida para fins de gratuidade de justiça, existência de penhora sobre imóvel residencial, matérias relevantes nos embargos (prescrição, excesso de execução, ausência de memória de cálculo idônea, necessidade de perícia contábil e existência de ação de usucapião), e risco de prejuízo irreparável em razão de possível adjudicação do único imóvel residencial.**
- 3. O agravado sustenta ausência de garantia integral do juízo, insuficiência do valor do imóvel penhorado para cobrir o crédito exequendo e possibilidade de exigência da obrigação condominial do proprietário ou possuidor.**

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

- 4. A questão em discussão consiste em saber se a ausência de garantia integral do juízo e a alegação de hipossuficiência financeira autorizam a concessão de efeito suspensivo aos embargos à execução de cotas condominiais.**

III. RAZÕES DE DECIDIR

- 5. O artigo 919, §1º, do CPC exige garantia integral do juízo, por penhora, depósito ou caução suficiente, para concessão de efeito suspensivo aos embargos à execução.**
- 6. O valor do imóvel penhorado é inferior ao crédito exequendo, não havendo garantia integral do juízo.**



7. O reconhecimento da hipossuficiência financeira para fins de gratuidade de justiça não afasta a exigência legal de garantia suficiente do juízo para atribuição de efeito suspensivo.

8. A existência de matérias relevantes nos embargos não é suficiente, por si só, para justificar a suspensão da execução, sendo necessária a demonstração cumulativa da probabilidade do direito e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, nos termos do artigo 300 do CPC.

9. Não restou demonstrado risco concreto de dano grave ou de difícil reparação decorrente da manutenção da execução.

10. A obrigação condominial possui natureza *propter rem*, podendo ser exigida do proprietário ou do possuidor do imóvel.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo de instrumento conhecido e não provido.

Tese de julgamento: "1. A concessão de efeito suspensivo aos embargos à execução de cotas condominiais exige garantia integral do juízo, nos termos do art. 919, §1º, do CPC. 2. O reconhecimento da hipossuficiência financeira para fins de gratuidade de justiça não afasta a necessidade de garantia suficiente do juízo. 3. A mera alegação de matérias relevantes nos embargos não autoriza, por si só, a suspensão da execução, sendo indispensável a demonstração cumulativa da probabilidade do direito e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 300 e 919, §1º.

Jurisprudência relevante citada: n/a.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de agravo de instrumento nº 0040328-59.2026.8.19.0000.

ACORDAM os Desembargadores da Sétima Câmara de Direito Privado (antiga Décima Segunda Câmara Cível) do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em julgar o presente recurso de acordo com a certidão de julgamento.



Trata-se de agravo de instrumento interposto por **Gary Franklin Villarroel Damasceno, Gabriel Franklin Ribeiro Damasceno, Rebecca Irene Ribeiro Damasceno e Raquel Felicidade Ribeiro Damasceno** contra decisão que, nos autos de embargos à execução, ajuizada por Espólio de Kenia Ribeiro Oliveira Paraguai Villarroel Damasceno em face do Condomínio do Edifício Rio Solimões, indeferiu o pedido de concessão de efeito suspensivo aos embargos à execução, nos seguintes termos:

- 1. Recebo o pedido de emenda aos embargos. Anote-se.**
- 2. Ao embargado, inclusive sobre a proposta de acordo.**
- 3. Defiro a Gratuidade de Justiça ao requerente, tendo em vista o cumprimento dos requisitos da lei, a qualificação profissional da requerente e a comprovação de sua hipossuficiência financeira.**
- 4. INDEFIRO o pedido de suspensão da execução, uma vez que a execução não foi garantida por penhora, depósito ou caução suficiente (art. 919, §1º do CPC).**

Em razões recursais os agravantes sustentam que a decisão agravada deveria ser reformada, pois teria reconhecido a hipossuficiência financeira dos recorrentes ao deferir a gratuidade de justiça, mas, contraditoriamente, teria indeferido o pedido de atribuição de efeito suspensivo aos embargos sob o fundamento de inexistir garantia do juízo mediante penhora, depósito ou caução suficiente.

Alegam que a execução estaria garantida em razão da penhora do imóvel objeto da lide, e que a manutenção da decisão recorrida permitiria a continuidade dos atos constritivos em desfavor dos recorrentes, o que poderia acarretar danos irreversíveis à sua subsistência e à de sua família. Defendem que a exigência de garantia integral do juízo não poderia ser aplicada de forma mecânica, devendo ser considerada a situação concreta de hipossuficiência, e que os embargos à execução opostos apresentariam matérias relevantes, como prescrição quinquenal das cotas condominiais, excesso de execução, ausência de memória de cálculo idônea, necessidade de perícia contábil e existência de ação de usucapião envolvendo o mesmo imóvel. Afirmam que a penhora realizada garantiria o juízo, permitindo a defesa no prazo legal, e que a concessão do efeito suspensivo aos embargos seria necessária para evitar prejuízo irreparável, especialmente diante do risco de adjudicação do único imóvel residencial dos agravantes antes da apuração correta do débito.



Decisão de fls. 15 a 18 que indefere pedido de concessão de efeito suspensivo.

O agravado apresentou as contrarrazões de fls. 23 a 32, prestigiando a decisão agravada, visto que observados os requisitos do art. 919, §1º, do Código de Processo Civil, inexistindo fundamento jurídico para a concessão de efeito suspensivo aos embargos à execução. Ressalta que o imóvel penhorado não seria suficiente para garantir integralmente o crédito exequendo, e que a obrigação condominial poderia ser exigida tanto do proprietário quanto do possuidor, especialmente quando este usufrui do imóvel sem contribuir para o pagamento das despesas condominiais. Requer, ao final, o desprovemento do recurso e a condenação do agravante nas penalidades decorrentes da litigância de má-fé.

É o relatório.

O recurso é tempestivo, estão presentes os demais requisitos de admissibilidade e, portanto, deve ser conhecido.

Versam os autos de origem (0002375-34.2026.8.19.0203) sobre embargos à execução (0026190-36.2021.8.19.0203) de cotas condominiais ajuizada pelo condomínio agravado. Narram os embargantes que a execução promovida pelo condomínio embargado tem por objeto a cobrança de cotas condominiais, alegando a existência de excesso de execução em razão da inclusão de parcelas prescritas e encargos considerados ilegais, como juros superiores a 1% ao mês e multa acima de 2%. Argumentam que o imóvel objeto da penhora constitui o único bem de família dos executados, sendo sua residência, e que, embora a lei admita a penhora para cobrança de cotas condominiais, a execução deve observar a proporcionalidade e o princípio da menor onerosidade.

Requereram a concessão de tutela provisória para suspender imediatamente o processo de execução e eventual adjudicação, o reconhecimento da prescrição quinquenal das cotas condominiais, o reconhecimento do excesso de execução, a realização de perícia contábil judicial para apurar o valor real do débito, a declaração de nulidade de eventual adjudicação baseada em valor incorreto, o cancelamento da penhora após apuração do valor real, subsidiariamente a concessão do parcelamento do débito nos termos do artigo 916 do CPC, o reconhecimento da conexão entre os presentes embargos à execução e a ação de usucapião em trâmite perante a mesma vara, e a suspensão da execução até o julgamento definitivo da ação



conexa, além da condenação do embargado ao pagamento de honorários de sucumbência e demais cominações legais.

Cinge-se a controvérsia ao indeferimento do pedido de suspensão da execução.

A decisão agravada indeferiu o pedido de atribuição de efeito suspensivo aos embargos à execução, fundamentando-se na ausência de garantia integral do juízo, por penhora, depósito ou caução suficiente, conforme exige o artigo 919, §1º, do Código de Processo Civil.

Embora os agravantes aleguem que a penhora do imóvel seria suficiente para garantir a execução, verifica-se dos autos que o valor do bem constrito é inferior ao montante do crédito exequendo, circunstância que impede o reconhecimento de garantia integral do juízo. Ademais, a mera existência de matérias relevantes nos embargos, como prescrição ou excesso de execução, não é suficiente, por si só, para justificar a suspensão da execução, sendo necessária a demonstração cumulativa da probabilidade do direito e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, nos termos do artigo 300 do Código de Processo Civil.

No caso, não se verifica a presença dos requisitos indispensáveis à concessão da tutela recursal de urgência. A alegação de hipossuficiência financeira, ainda que reconhecida para fins de gratuidade de justiça, não afasta a necessidade de garantia suficiente do juízo para a atribuição de efeito suspensivo aos embargos à execução. Além disso, não restou demonstrado que a manutenção da execução acarrete risco concreto de dano grave ou de difícil reparação aos agravantes, especialmente diante da natureza *propter rem* da obrigação condominial, que permite a exigência do crédito tanto do proprietário quanto do possuidor do imóvel, sendo certo que os agravantes residem no bem e usufruem de seus benefícios sem promover o pagamento das despesas condominiais, em prejuízo dos demais condôminos.

Pelo exposto, voto no sentido de **CONHECER E NEGAR PROVIMENTO** ao recurso.

Rio de Janeiro, datado e assinado digitalmente.

ANTONIO MARREIROS DA SILVA MELO NETO

Desembargador Relator