



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

### SENTENÇA

Processo nº: **1006932-79.2016.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Embargos À Execução - Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos à Execução**  
 Embargante: **Mrv Engenharia e Participações S/A**  
 Embargado: **Condominio Village da Paineira**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, qualificada na inicial, ajuizou Embargos À Execução em face de Condomínio Village da Paineira, também qualificado, alegando que o embargado ajuizou Execução visando ao pagamento das taxas de condomínio em aberto, correspondente à unidade 45 do Condomínio Village da Paineira, com vencimentos em 17/04/2015, 16/06/2015, 15/11/2015, 15/12/2015 e 15/02/2015, no importe total de R\$ 3.260,38 (três mil, duzentos e sessenta reais e trinta e oito centavos), embasando-se em título inexigível, pois o imóvel foi comercializado antes dos períodos acima mencionados, conforme termo de entrega das chaves datado de 27/07/2009, sendo assim, pleiteou pelo reconhecimento da falta de interesse de agir do exequente/embargado e ilegitimidade passiva da embargante/executada, alegando, no mérito, que as taxas de condomínio são obrigações *propter rem* de responsabilidade do adquirente do imóvel, à vista do que pretende a declaração de inexigibilidade da execução em apenso, com o levantamento do valor depositado em favor da embargante.

O embargado impugnou as preliminares e o mérito, sustentando que, na oportunidade da distribuição da ação, foi juntada matrícula atualizada do imóvel em que consta que a propriedade do bem é da embargante/executada, de modo que, nos termos do art. 1245, §1º, do Código Civil, é considerada dona do imóvel, enquanto não registrado o título translativo e tornado público e conhecido o direito real e suas limitações, concluindo pela improcedência da ação e levantamento dos valores depositados na execução em favor do exequente.

É o relatório.

DECIDO.

Inicialmente, cumpre destacar que a embargada possui manifesto interesse de agir no presente caso, além de totalmente legítima para requerer a execução das despesas condominiais, sempre representada por seu síndico geral, conforme Convenção de Condomínio anexa às fls. 49/69.

Ainda em preliminar, embora a embargante afirme não ser proprietária do imóvel, cumpre observar que a certidão da matrícula nº 122.117, que se acha às fls. 47/48, aponta justamente o inverso, indicando-a como a titular do domínio.

Não se olvida que a obrigação discutida seja *propter rem* e que para que terceiro figure nessa condição, bastará a exibição do compromisso de compra e venda, ainda que não registrado/averbado à matrícula (cf. Ap. nº 0214134-30.2009.8.26.0100 - 30ª Câmara de Direito



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

Privado TJSP - 12/06/2013 ).

Contudo, apesar do documento apresentado em fl. 20, a alegação de que o imóvel teria sido transferido pela embargante ao terceiro não pode ser acolhida, na medida em que *"inexistindo a cientificação do condomínio autor da data da transferência da posse, por instrumento particular ou outro meio idôneo, responde a proprietária pelo débito"* (cf. Ap. Nº 0038447-40.2012.8.26.001 – 31ª Câmara de Direito Privado - 29/10/2013)

A prova de que houve transmissão de domínio ou compromisso de venda, com a devida cientificação da embargada, entretanto, cumpria à embargante produzir.

Não produzida a prova, não há como se retirar a embargante da condição de proprietária da unidade residencial e, em consequência, a responsabilidade pelo pagamento de sua cota no rateio das despesas condominiais.

Em consequência, a ação é procedente, cumprindo à embargante pagar o valor reclamado, acrescido do valor das prestações eventualmente vencidas e não pagas no curso da ação, com os acréscimos previstos em disposição estatutária.

O embargante sucumbe e deverá, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto JULGO IMPROCEDENTE os Embargos à Execução, propostos por MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A contra Condomínio Village da Paineira, em consequência do que CONDENO a embargante ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizados.

Transitada em julgado, DEFIRO o levantamento dos valores depositados nas fls. 18/19 em favor da embargada/exequente.

Oportunamente, arquivem-se.

P. R. I.

São Carlos, 15 de setembro de 2016.

**Vilson Palaro Júnior**  
 Juiz de direito.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**