

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1011482-20.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos à Execução**
 Embargante: **João Fernando Possatto e outro**
 Embargado: **Condomínio Residencial Reserva Aquarela**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

Os embargantes João Fernando Possatto e Simone Cristina Delgado Possatto opuseram os presentes embargos à execução que lhes promove o embargado Condomínio Residencial Reserva Aquarela, requerendo a extinção da ação de execução, alegando: a) ilegitimidade passiva, pois nunca receberam a posse do terreno e estão em litígio com a incorporadora para rescisão do contrato e restituição de valores; b) que o dever de pagar as taxas condominiais surge apenas com a posse efetiva do imóvel.

Os embargos não foram recebidos no efeito suspensivo.

Réplica de folhas 154/155.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado do mérito, nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil, por impertinente a prova oral ou pericial.

Afasto a preliminar de ilegitimidade passiva por ser matéria de mérito.

Aduzem os embargantes que nunca entraram na posse do terreno adquirido da incorporadora Inpar Projeto 105 SPE Ltda. e que ajuizaram ação de rescisão contratual com o objetivo de reaver os valores pagos à incorporadora, em trâmite pela 38ª Vara Cível do Foro Central da Capital do Estado, razão pela qual não são responsáveis pelas despesas condominiais.

O instrumento particular de contrato de compra e venda celebrado entre o embargante e a incorporadora prevê como data para expedição do auto de conclusão de obra das áreas comuns do empreendimento (habite-se parcial das áreas comuns) o mês de maio de 2015 (**confira folhas 93**).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

As taxas de condomínio objeto da execução venceram-se em 14/06/2015, 14/07/2015, 14/08/2015, 14/09/2015, 14/10/2015, 14/11/2015, 14/12/2015, 14/01/2016 e 14/02/2016 (**confira folhas 12**).

Portanto, as taxas de condomínio objeto da execução referem-se a período imediatamente posterior à data prevista no contrato para conclusão da obra das áreas comuns do empreendimento (habite-se parcial das áreas comuns) e, portanto, são de responsabilidade dos adquirentes, a menos que a incorporadora tenha descumprido o prazo de entrega das áreas comuns.

Os embargantes, em momento algum, alegaram que houve descumprimento do prazo de entrega das obras por parte da incorporadora, mas, tão somente, resolveram desistir da aquisição em razão de mudança de planos (**confira folhas 55, terceiro parágrafo**).

A autora não trouxe aos autos qualquer notícia acerca do julgamento da ação de rescisão contratual que tramita pela 38ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo.

Por outro lado, o imóvel encontra-se registrado em nome dos embargantes (**confira folhas 17**).

Assim sendo, embora aleguem os embargantes que não entraram na posse do imóvel, isto não se deu por culpa da incorporadora ou do condomínio, uma vez que o bem se encontra registrado em nome dos embargantes.

Diante do exposto, rejeito os embargos, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, condeno os embargantes no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00, a fim de não aviltar o nobre exercício da advocacia, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado, observando-se os benefícios da justiça gratuita. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do ex-presidente nacional da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcus Vinicius Furtado Coêlho: “Os honorários dos advogados não podem ser aviltados. Devem ser considerados bem alimentar, essencial para que o profissional da advocacia seja valorizado e possa, dessa forma, fazer com que o cidadão seja engrandecido”.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 09 de novembro de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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