



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1009431-03.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos à Execução**
 Embargante: **Leatriz Zuares de Abreu**
 Embargado: **Condomínio Parque Álamo**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **João Roberto Casali da Silva**

Vistos.

-

LEATRIZ ZUARES DE ABREU apresentou **EMBARGOS À EXECUÇÃO** que lhe move **CONDOMÍNIO PARQUE ÁLAMO**, alegando, em preliminar, que é parte ilegítima para a cobrança, vez que não teve a posse do imóvel. Explica que, por conta de divergências com a construtora, objeto de outra ação judicial, sequer teve posse do imóvel, que já foi levado a leilão extrajudicial pelo credor fiduciário. Com base no mesmo fundamento, aponta a nulidade da execução, pela inexistência de título executivo e, por fim, aduz que há excesso de execução.

O embargado não apresentou impugnação (pág.449).

É o relatório.

DECIDO.

Julgo este processo no estado em que se encontra, por não haver necessidade de

1009431-03.2018.8.26.0037 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

produção de outras provas.

O embargado não apresentou defesa. Não se cogita, contudo, de aplicação dos efeitos da revelia, instituto processual inaplicável na hipótese *sub exame*.

A defesa processual apresentada, de ilegitimidade passiva para a cobrança, entrosase com o mérito, e como tal será apreciada.

No mérito, os embargos devem ser julgados improcedentes.

Aduz a embargante que não assumiu a posse do imóvel, por conta de divergências com a construtora (MRV).

Ocorre que a unidade autônoma está matriculada no Registro de Imóveis em nome da embargante (pág.122, da execução) e, ressalvada a notícia do leilão extrajudicial iminente, não há notícia da efetiva alteração da propriedade.

Relembre-se que a alteração do domínio dá-se com o acesso do título do Registro de Imóveis (art. 1245, do Código Civil).

Por conta disso, inaplicável à hipótese dos autos os precedentes jurisprudenciais invocados pela embargante, que versam sobre hipótese distinta. É dizer, a legitimidade passiva para a cobrança das contribuições condominiais é, de regra, daquele que figura como proprietário na matrícula do imóvel (no caso, a embargante), salvo se o imóvel estiver na posse de eventual compromissário-comprador, com a ciência do condomínio. Como se vê, não é a hipótese dos autos. Não basta, dest'arte, a singela argumentação de que não obteve a posse do imóvel para isentar-se da responsabilidade pelas contribuições. Há de prevalecer, para a embargante sua condição de proprietária do bem, independente do noticiado litígio com a construtora.

Em precedente similar, ora invocado como razão de decidir, se estabeleceu:

"EMBARGOS À EXECUÇÃO. Cobrança de despesas condominiais. Da natureza "propter rem" da obrigação de contribuir com as despesas do condomínio resulta para os adquirentes da unidade a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

responsabilidade pelo pagamento dos débitos do alienante perante o condomínio. Ressalva relativa ao exercício do direito de regresso em face da vendedora quanto às parcelas vencidas antes da imissão dos adquirente na posse do imóvel. Recurso Especial Repetitivo nº 1.345.331/RS que confirma a legitimidade do promissário comprador que se encontra na posse do imóvel. Recurso desprovido" (Apelação 1002529-39.2018.8.26.0100, da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator Desembargador Milton Carvalho, j., 11.05.2018, v.u.).

Como se vê, a matéria articulada pela embargante difere dos precedentes invocados.

Não há que se falar, de outro lado, de nulidade da execução, por falta de título. Reafirme-se que o documento de pág.122 (da execução) confirma a condição de proprietária do imóvel da embargante, e o de pág.54 (da execução) indica o valor estabelecido em convenção de condôminos. Atendidos, pois, os pressupostos para a cobrança nesta via processual.

Por fim, a apreciação da alegação de excesso de execução encontra empeco na regra do art. 917, § 4º, II, do Código de Processo Civil. Pondere-se, contudo, que as planilhas que instruem a petição inicial da execução apontam, a contento, os acréscimos considerados pelo credor.

Em suma, impõe-se a improcedência dos embargos apresentados.

Isso posto, **JULGO IMPROCEDENTES** estes **EMBARGOS À EXECUÇÃO** apresentados por **LEATRIZ ZUARES DE ABREU** contra **CONDOMÍNIO PARQUE ÁLAMO**. A embargante continuará responsável pelas custas processuais e honorários advocatícios já fixados na execução, observada a gratuidade que lhe foi deferida (pág.445) e que se estende, à evidência, àqueles autos.

P.R.I.

Araraquara, 04 de outubro de 2018.

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