



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

### SENTENÇA

Processo Físico nº: **0008821-22.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Impugnação Ao Cumprimento de Sentença - Assunto Principal do Processo**  
 << Nenhuma informação disponível >>  
 Impugnante: **Peres Empreendimentos e Participações Ltda**  
 Impugnado: **Carlos Ohelmeyer e outros**

Juiz de Direito: **Dr. Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

Trata-se de impugnação ao cumprimento de sentença, interposta por **PERES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** em face de **THIAGO RUGGIERO VILLANI e OUTROS**.

Diz a impugnante que o processo é nulo pois não se observou o litisconsórcio ativo unitário; que a associação era mera assistente simples, bem como sustenta sua ilegitimidade passiva, não sendo desconsiderada a personalidade da pessoa jurídica, além de cerceamento de defesa, excesso de execução e não incidência de juros de mora. Por fim, entende que tem direito de regresso junto à imobiliária Roca. Pede a procedência da impugnação e a condenação dos impugnados em litigância de má-fé.

A parte exequente/impugnada se manifestou às fls. 377/405, pedindo a improcedência.

Réplica às fls. 409/485.

**É o relatório.**

**Decido.**

Insurge-se o impugnante contra o cumprimento de sentença na qual fora incluído no polo passivo, posto que integrante da associação condenada.

De prêmio, não se pode falar em ausência do contraditório substancial. Ao reverso, as partes se manifestaram fartamente durante o deslinde processual, sendo que anteriormente estavam representadas pela associação.

Houve plena observância do ordenamento jurídico, permitindo às partes que desempenhassem totalmente a sua defesa, não se olvidando das garantias constitucionais e legais da ampla defesa e do contraditório.

Ademais, sobre a alegação de que a associação de moradores adentrou ao feito como mera assistente simples, e por isso não poderia vir a se tornar parte; bem como sobre a



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

ausência de desconsideração da personalidade jurídica e ilegitimidade passiva, tais questões não podem ser retomadas neste momento.

O acórdão de fls. 1050/1062 promoveu alterações na sentença anteriormente prolatada. Dele decorre, expressamente, a legitimidade do impugnante e da associação. *In verbis*:

"Em seu inconformismo, pleiteiam, primordialmente, o reconhecimento da sub-rogação da Associação de Compradores do Condomínio Edifício Maison Classic São Carlos (e dos investidores que a integram) nos direitos e obrigações da Massa Falida da Encol S.A. Engenharia, Comércio e Indústria Ltda., da sua qualidade de assistente litisconsorcial, ou, de sua sucessão processual do pólo passivo; e, nesse passo, assiste-lhes juridicamente razão".

O acórdão deve ser obedecido, haja vista que prevalece nos autos, e não se tem notícia de que fora reformado.

No mesmo sentido, a decisão de fl. 1775.

Continuando nas questões exógenas, também não prospera a alegação de nulidade do processo por ausência do litisconsórcio necessário ativo.

De acordo com o documento de fl. 3709/3711 dos autos principais, antes da propositura da presente demanda (13/09/1991), os exequentes haviam, primeiro, cedido 1/3 da propriedade para Fernando Carvalho Ribeiro. Posteriormente, conforme fls. 3738/3739, e ainda antes do ajuizamento (14/12/1993), houve a cessão a ele de 2/6 do objeto dessa demanda.

O ajuizamento dessa demanda somente ocorreu no ano de 1998.

Frise-se, ainda, conforme fls. 3696/3704, que esse contrato foi judicialmente declarado hígido (processo 963/06 da 1ª Vara Cível Local).

Todavia, convém analisar a matrícula do imóvel, entranhada às fls. 3712/3718. Não há qualquer menção da cessão ou algo semelhante. Com isso, por óbvio, que o contrato obrigou apenas as partes, não havendo razão para maiores elucubrações, pois não há obrigatoriedade de tal litisconsórcio, devendo essa questão ser resolvida entre as partes.

De mais a mais, não há qualquer prejuízo aos executados na composição do polo ativo da lide, restando ao Juízo deliberar sobre o destino do pagamento do débito.

Pois bem, vejamos as demais questões vindas à baila.

Pende a alegação de excesso.

Entretanto, convém repisar que o impugnante participou da fase de conhecimento, ainda que representado pela associação de moradores. Ademais, o acórdão supramencionado é claro, no sentido de que se operou a sub-rogação perante a associação e seus integrantes, i.e., o impugnado é responsável pela obrigação, desde quando constituída, inclusive os juros que pesam



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

sobre ela.

Indo adiante, as demais alegações de excesso também não vingam.

Na mesma linha seguida acima, deve-se ater ao acórdão, bastante elucidativo.

Com efeito, a indenização pesa sobre oito apartamentos e vagas, em razão da sub-rogação, conforme acórdão (fl. 1061):

"Logo, diante das considerações até aqui explanadas, com o reconhecimento da sub-rogação da Associação de Compradores nos deveres da Massa Falida, impõe-se a primeira o ônus de pagamento da indenização e respectivas vagas, afastando-se a determinação de habilitação do crédito dos autores na falência".

Sobre a base de cálculo utilizada para a fixação da indenização, da mesma forma foi corroborada pela sentença de fls. 829/843, e mantida pelo v. acórdão de fls. 1050/1062, o que não merece retoque qualquer. Foi utilizado como parâmetro o valor dos apartamentos, o que foi devido, haja vista que é exatamente o que se está indenizando (apartamento prometidos como pagamento da avença).

Por fim, sobre o regresso à Imobiliária Roca, não consta dos autos qualquer indício de que tenha responsabilidade sobre o objeto da presente demanda.

O impugnante fundamenta esse pedido em avença firmada pela imobiliária, mas como ele mesmo transcreve<sup>1</sup>, a imobiliária, além das suas funções típicas de intermediadora do negócio, apenas assumiu ônus previdenciários.

Não houve, no feito, qualquer pedido de intervenção de terceiros, e maior dilação sobre a responsabilidade da imobiliária Roca somente é comportada em demanda própria.

De mais a mais, não vislumbro razão para nenhuma condenação por litigância de má-fé, inclusive sobre o impugnado. A improcedência de toda a impugnação, que ora se impõe, não é suficiente para a litigância de má-fé, sob pena de se condenar, sempre, aqueles que saem derrotados de uma demanda judicial.

Deixo ainda consignado que os bens oferecidos em garantia da demanda, os quais contam com a anuência dos atuais proprietários, serão bloqueados, impedindo qualquer transferência sem autorização judicial.

<sup>1</sup> "Como participante da incorporação do citado edifício [Maison Classic], ROCA IMÓVEIS, Empresa do Ramo de atividade de Locação, venda, incorporação e administração de imóveis, situada (...), estipula que: A ROCA IMÓVEIS NESTE ATO, RESPONSABILIZA-SE COM TODOS OS ÔNUS PREVIDENCIÁRIOS, APÓS O HABITE-SE, CASO A ENCOL NÃO VENHA A ARCAR COM OS MESMOS".



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Ante o exposto, **REJEITO A IMPUGNAÇÃO.**

Descabidos os honorários de sucumbência neste incidente, consoante enunciado nº 519 do Superior Tribunal de Justiça.

Providencie-se o imediato bloqueio de transferência dos veículos descritos às fls. 52/53, por meio do sistema Renajud.

Prossiga-se na execução.

P.R.I.

**MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL**

Juiz de Direito  
(assinado digitalmente)

São Carlos, 26 de fevereiro de 2016.

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