

**PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

<b>SENTENÇA</b>
-----------------

Processo nº:	<b>1005759-83.2017.8.26.0566</b>
Classe - Assunto	<b>Embargos À Execução - Valor da Execução / Cálculo / Atualização</b>
Embargante:	<b>Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I Spe Ltda</b>
Embargado:	<b>Condomínio Moradas São Carlos I</b>

**SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS I SPE LTDA** opôs embargos à execução que lhe move **CONDOMÍNIO MORADAS SÃO CARLOS I**, alegando excesso de execução, vez que o exequente lhe cobra cotas condominiais de unidades que já foram alienadas para terceiros.

Não foi atribuído efeito suspensivo aos embargos à execução.

O embargado apresentou impugnação, refutando as alegações trazidas na petição inicial.

A embargante juntou alguns documentos.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

Conforme decidiu o E. Superior Tribunal de Justiça em sede de recurso repetitivo, o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais é a relação jurídica material com o imóvel:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses:

A) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto.

c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.

2. No caso concreto, recurso especial não provido. (REsp 1.345.331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 20/04/2015).

No presente caso, embora a embargante tenha juntado alguns documentos comprovando a imissão na posse, não há prova de que o condomínio foi cientificado das transações realizadas. Ao contrário disso, a própria embargante encaminhou mensagem eletrônica para o embargado informando que era a responsável pelo pagamento das contribuições condominiais cobradas na ação de execução (fls. 122/123), sem qualquer ressalva quanto à transferência da posse para terceiros.

Impende destacar o comportamento contraditório da embargante, tendo primeiramente assumido a dívida condominial das unidades perante o condomínio e, logo após o ajuizamento da ação de execução, alegado a alienação dos respectivos imóveis.

Diante do exposto, **rejeito os embargos** e condeno a embargante ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono do embargado fixados em 15% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

Ressalvo à embargante o direito de recobrar o valor que desembolsar ao condomínio, perante aquele a quem tenha acaso transferido o imóvel.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 26 de agosto de 2017.

## PODER JUDICIÁRIO



### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br



**Carlos Castilho Aguiar França**  
**Juiz de Direito**

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