

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1000337-30.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Pagamento com Sub-rogação**
 Embargante: **Jose Carlos Bellazalma**
 Embargado: **Condomínio Edifício Arlete**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Vistos.

JOSÉ CARLOS BELLAZALMA moveu os presentes **EMBARGOS À EXECUÇÃO** nº 1012372-56.2016.8.26.0566, **com pedido de efeito suspensivo**, movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARLETE**, ambos devidamente qualificados.

Aduz o embargante, em síntese que, adquiriu um imóvel através de leilão judicial (processo nº 0005985-72.2014.8.26.0223). Ocorre que após a convalidação da arrematação, o embargado pretende receber o valor de R\$ 96.284,85, referente a despesas condominiais, que foram constituídas antes da arrematação do bem. Afirma que no edital do leilão, não consta nenhuma sub-rogação quanto a débito pretendido pelo embargado. Pleiteou efeito suspensivo aos embargos e a procedência da ação.

Devidamente citado o embargado apresentou Impugnação aos Embargos, alegando que ao adquirir o imóvel o embargante teve conhecimento da dívida pendente sobre o bem, pois constava no edital (doc. anexo). Diante disso, pediu a improcedência dos embargos.

Sobreveio réplica fls.75/76.

Pela decisão de fls. 77/78, foi indeferido o efeito suspensivo aos embargos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Ao Agravo de Instrumento interposto a fls. 81/88, foi negado provimento pela superior instância as fls.116/126.

Eis o relatório.

DECIDO.

Em 27/01/2016 o embargante arrematou o imóvel constituído pela unidade nº 12 do Edifício Arlete, situado no Guarujá/SP, nos autos da ação de cobrança de condomínio residencial (processo nº 0081718-27.2008.8.26.0114, da 3ª Vara Cível de Campinas), tendo como autor o Condomínio Edifício Arlete e réus Antônio Carlos Nocache e esposa.

O preço do lance: R\$ 129.098,74 (fls. 68).

Diante do quanto relatado na inicial apresentou embargos argumentando que não integrou o polo passivo da referida ação de cobrança, bem como não constou do edital a existência do débito sobre o bem arrematado. Assim não responde pelo valor residual almejado pelo Condomínio

Não há, todavia, como acolher tal pleito.

Inicialmente é de rigor considerar que estes embargos foram opostos contra a **execução nº 1012372-56.2016, ajuizada perante este Juízo.**

O valor obtido na arrematação referida acima (R\$ 129.098,74) foi entregue ao condomínio, nos autos da **ação nº 0005985-72.2014 da 3ª Vara Cível do Guarujá.**

Como o débito era superior (R\$ 194.124,08) o condomínio preferiu articular novo pedido, agora contra o adquirente em demanda autônoma.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

O cálculo trazido com a execução foi carreado por cópia a fls. 17.

Os efeitos da sentença condenatória atingem a todos os adquirentes do imóvel – inteligência do art. 42, § 3º, do CPC.

Tratando-se de obrigação de natureza *propter rem*, responde o imóvel, no seu todo, pelo pagamento das despesas condominiais.

O adquirente sucede o antigo proprietário, devendo ser observado o disposto no artigo 42, § 3º, do CPC, segundo o qual: “a sentença, proferida entre as partes originárias, estende os seus efeitos ao adquirente ou ao cessionário”.

As despesas condominiais são encargos da própria coisa. Como já mencionado, têm elas natureza *propter rem*, vinculando-se ao imóvel, posto que se destinam à manutenção diária do próprio bem, portanto, ligadas diretamente à viabilidade e existência dele.

Cabe, ainda, ressaltar que o embargante figura no polo passivo desta nossa execução como executado.

Responde pelo débito mesmo não fazendo parte da ação de cobrança, pois como já dito o débito segue a coisa, que a ele pertence agora.

Por fim, urge consignar que do edital constou expressamente que se tratava de uma venda pública determinada em demanda de cobrança de condomínio (sendo, então, evidente que havia esse tipo de débito em aberto) e mais, que caberia ao interessado “a verificação da existência de demais débitos incidentes sobre o imóvel” (textual edital).

Se o embargante não diligenciou nesse sentido foi negligente e não pode, agora, querer se beneficiar da incúria.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTES** os presentes embargos e condeno o embargante no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor dado à causa.

Após o trânsito em julgado, certifique-se na execução o resultado do aqui decidido.

P.R.I.

São Carlos, 29 de agosto de 2017.

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