



**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    **1006156-45.2017.8.26.0566**

nº:

Classe - Assunto    **Embargos À Execução - Valor da Execução / Cálculo / Atualização**

Embargante:        **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I Spe Ltda**

Embargado:        **Condomínio Moradas São Carlos I**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos,

**Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I LTDA**, com qualificação nos autos, em sede de embargos à execução promovido em face de **Condomínio Moradas São Carlos I**, visando a desconstituição do débito apontado. Alega, em síntese, que não é responsável pelo pagamento das despesas condominiais cobradas relativas às unidades de nº 408, 352, 534

**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**

e 294, já que essas últimas foram entregues aos adquirentes. Sustenta que exerce a atividade de construtora e incorporadora do empreendimento residencial "Moradas São Carlos I", com o intuito de comercializar as unidades autônomas (casas). Assume a responsabilidade pelo pagamento da maioria dos valores executados, no total de R\$ 6.259,57, pelo fato de que as taxas em questão serem realmente anteriores à posse dos atuais proprietários. Sustenta que por "um equívoco" não foram realizados os pagamentos de algumas taxas executadas. Afirma que já depositou nos autos de execução o equivalente a R\$ 9.688,15 (nove mil seiscentos e oitenta e oito reais e quinze centavos) correspondente às taxas relativas à unidade 408 (meses de fevereiro de 2012 a outubro de 2016, excluindo-se a taxa do mês de janeiro de 2016 que já foi quitada), totalizando R\$ 9.439,66 e correspondente às taxas relativas à unidade 534 (meses de janeiro de 2017 e abril de 2017), totalizando o valor de R\$ 248,49. Discorda da cobrança das taxas das demais unidades, especialmente, com relação à unidade 294 que não foi entregue em razão da inadimplência do atual proprietário. Aduz que a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominais não é sua, mas sim dos proprietários das unidades porque não possui a qualidade de condômina, nos termos do art. 1336 do Código Civil. Batalha pelo acolhimento dos presentes embargos para a desconstituição do débito e pelo reconhecimento da ilegitimidade do valor cobrado de R\$1.583,90.

Juntou documentos (fls. 22/29), comprovando a indicação de bens à penhora no valor de R\$1.583,90 (fls.22/23) e comprovando o pagamento do valor de R\$9.688,15 (fls.27).

Decisão a fls.30 determinou que a embargante emendasse a inicial, trazendo aos autos cópias das principais peças da ação executiva.



**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**

Emenda à inicial a (fls. 33/34).

Em impugnação a fls.52/56 o embargado alega, em síntese, que o embargante não comprovou a efetiva entrega das chaves, isso porque não ocorreram. Sustenta que para comprovar a entrega das chaves se faz necessária a juntada do documento de entrega, devidamente assinado pelo adquirente. Aduz que a responsabilidade pelos débitos condominais em aberto até o momento em que o compromissário comprador for imitado na posse (entrega das chaves) e de responsabilidade da parte embargante/executada. Batalha pela rejeição dos presentes embargos, condenando-se a embargante ao pagamento de custas e honorários advocatícios.

**É o relatório.**

**DECIDO.**

Em se tratando de matéria de direito e de fato, que não demanda dilação probatória, conheço diretamente do pedido em julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 355, inciso I do NCPC.

A questão jurídica dos autos, de natureza repetitiva, foi objeto de apreciação pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça nos seguintes termos: 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


**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**

obrigações 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 1345331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO; j. 08/04/2015; DJe 20/04/2015).

No caso em tela, as unidades condominiais referidas na execução estão em nome da executada, ora embargante.

O titular do domínio de bem imóvel, isto é, aquele que tem o título regularmente registrado, deve, em princípio, responder pelas despesas condominiais.

Havendo transmissão do bem a terceiro, entretanto, por meio de compromisso de compra e venda ou escritura e posse pelo comprador, tal regra cede à demonstração de que o condomínio tinha ciência do negócio jurídico realizado, o que implica a responsabilização única do promissário-comprador pelos débitos condominiais constituídos depois de celebrado o contrato.



**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**

Tendo isso em vista, verifica-se que na espécie, o débito questionado se refere a uma unidade cuja posse não foi transmitida ao comprador, conforme aduziu o próprio embargante, porque ele estava inadimplente.

É dizer, a posse ainda é da construtora, que responde por esses débitos.

Em face do exposto, julgo improcedentes os embargos, condenando o embargante ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 15% sobre o valor dado aos embargos.

**P.R.I.C.**

São Carlos, 22 de agosto de 2017.

**Juiz(a) Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

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