



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1012194-10.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos à Execução**
 Embargante: **Daisen Empreendimentos Imobiliarios Ltda**
 Embargado: **Condomínio Vila Verde Sabará**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

DAISEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, ajuizou ação de embargos à execução em face de CONDOMÍNIO VILA VERDE SABARÁ, também qualificado, alegando que teria reconhecido parcialmente a dívida referente as cotas condominiais e que já estaria providenciando o pagamento, porém, no que concernem as demais unidades discutidas na lide, ou seja, unidade 56-torre 05 e unidade 43-torre 06, a execução se revelaria descabida, pois a unidade 56-torre 05 teria sido adquirida mediante compromisso de venda e compra por *Silvana Aparecida Sanches* e a obrigação de arcar com as despesas seria dela, conforme pactuado, esclarecendo que as chaves de referida unidade ainda não teriam sido entregues uma vez que contrato seria objeto de discussão judicial nos autos de nº. 1003093-17.2014.8.26.0566, em trâmite nesta Vara Cível; em relação a unidade 43- torre 06, *Rafael Gustavo Pucci*, terceiro estranho a lide, também teria adquirido a unidade mediante compromisso de venda e compra e seria dele a responsabilidade de saldar a dívida, pois as chaves do apartamento em comento teriam sido entregues em Outubro/2015, diante do exposto requereu sejam os embargos à execução julgados procedentes, extinguindo-se a execução proposta contra a embargante.

O embargado apresentou impugnação alegando, preliminarmente, que os embargos apresentados seriam protelatórios por isso requereu a extinção sem julgamento do mérito; no mérito, afirmou que no caso da unidade 56 torre 5, a embargante teria atrasado a entrega do imóvel e estaria passando a responsabilidade pelo pagamento dos condomínios a terceiro e que as taxas condominiais tem caráter alimentar e emergencial, portanto, não poderia o condomínio embargado aguardar o deslinde de ação judicial, não tendo havido a entrega do imóvel, a única responsável pelo pagamento é a embargante, passando a alegar que em relação à unidade 43-torre 6, nunca teria recebido informações sobre a venda e que o dever de informa-los seria da embargante, já que as taxas condominiais estariam no nome dela, requerendo seja acolhida a preliminar, extinguindo-se o feito sem julgamento do mérito e subsidiariamente que sejam julgados totalmente improcedentes os presentes embargos à execução, condenando a embargante nas custas, despesas e honorários advocatício fixados na base de 20% do valor da execução, e ainda multa por litigância de má-fé.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

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

É o relatório.

DECIDO.

Embora a embargante afirme não ser proprietária do imóvel, cumpre observar que a certidão da matrícula nº 140.521, que se acha às fls. 668/670, aponta justamente o inverso, indicando-a como a titular do domínio da unidade 56, da mesma forma que a matrícula nº 140.558, acostada as fls. 125/128, em que a embargante figura como proprietária da unidade 43.

Não se olvida que a obrigação discutida seja *propter rem* e que para que terceiro figure nessa condição, bastará a exibição do compromisso de compra e venda, ainda que não registrado/averbado à matrícula (cf. Ap. nº 0214134-30.2009.8.26.0100 - 30ª Câmara de Direito Privado TJSP - 12/06/2013).

Contudo, apesar do documento apresentado em fl. 124, a alegação de que o imóvel teria sido transferido pela embargante ao terceiro não pode ser acolhida, na medida em que "*inexistindo a cientificação do condomínio autor da data da transferência da posse, por instrumento particular ou outro meio idôneo, responde a proprietária pelo débito*" (cf. Ap. Nº0038447-40.2012.8.26.001 – 31ª Câmara de Direito Privado - 29/10/2013).

A prova de que houve transmissão de domínio ou compromisso de venda, com a devida cientificação da embargada, entretanto, cumpria à embargante produzir, destacando que lhe foi oportunizada a instrução probatória, conforme saneador de fls. 684/686. A embargante, entretanto, não carrou aos autos qualquer documento que tornasse inequívoca a ciência do condomínio acerca da assunção de posse da unidade 43 ao compromissário-comprador.

Não produzida a prova, não há como se retirar a embargante da condição de proprietária da unidade residencial e, em consequência, a responsabilidade pelo pagamento de sua cota no rateio das despesas condominiais.

Em relação à unidade 46, a própria embargante informa que "*No caso dessa adquirente, ela ainda não promoveu a quitação do contrato, por isso não recebeu as chaves [...]*" (cf. Fls. 05 – grifos nossos). E assim sendo, é de rigor o reconhecimento de que a obrigação de adimplir com as taxas condominiais é da embargante, isso porque Há entendimento jurisprudencial no sentido de que apenas com a efetiva entrega das chaves ocorreria a transferência do imóvel, momento em que o condômino passaria a ter concretamente o uso e o gozo do apartamento, com obrigação de adimplir o custeio da taxa condominial. Antes dessa data, o proprietário (promitente vendedor) é quem deveria arcar com o custeio dos ônus condominiais.

O E. TJSP tem adotado o mesmo entendimento: "*Despesas condominiais. Cobrança. R. sentença de procedência, com apelo só da condômina requerida. Responsabilidade pelos débitos condominiais que se inicia com a entrega das chaves do imóvel. Ilegitimidade da requerida reconhecida para a cobrança do período que antecede 05.02.15. Efeitos da revelia que são irrelevantes em questão de ordem pública. Dá-se parcial provimento ao apelo da requerida, e isso a fim de reconhecer sua ilegitimidade passiva no que toca às prestações condominiais vencidas até a data da entrega das chaves.*" (cf. Ap 1019752-95.2015.8.26.0007 – TJSP - 15/02/2017).

Como também: "*COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL –*

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****5ª VARA CÍVEL****RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Cláusula contratual que prevê responsabilidade por despesas condominiais, independente da entrega das chaves – Nulidade - Hipótese em que o "habite-se" é mera autorização administrativa para ocupação do imóvel - Adquirente que deve arcar com as taxas condominiais apenas a partir da entrega das chaves – LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ – Alteração da verdade dos fatos – Inocorrência – Existência de mero erro material - Inaplicabilidade da multa a que alude o artigo 81, do NCPC - Sentença reformada – Recurso provido". (cf; Ap 1008931-85.2016.8.26.0269 – TJSP - 28/06/2017).

Em consequência, a execução é procedente, cumprindo à embargante pagar o valor reclamado, acrescido do valor das prestações eventualmente vencidas e não pagas no curso da ação, com os acréscimos previstos em disposição estatutária.

O embargante sucumbe e deverá, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto JULGO IMPROCEDENTE os Embargos à Execução opostos por DAISEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra CONDOMÍNIO VILA VERDE SABARÁ, em consequência do que CONDENO a embargante ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizados.

Transitada em julgado, DEFIRO o levantamento dos valores penhorados, conforme Termo de Penhora de fls. 768 dos autos principais em favor da embargada/exequente.

Oportunamente, arquivem-se

São Carlos, 18 de janeiro de 2017.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito

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