



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1009780-06.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Nulidade / Inexigibilidade do Título**
 Embargante: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**
 Embargado: **Parque Amabile**

Juiz de Direito: Dr. **PAULO LUIS APARECIDO TREVISÓ**

Vistos.

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A opõe embargos à execução ajuizada por **PARQUE AMABILE**, e expõe que o valor da dívida executada padece de excesso, eis que conforme expressamente previsto na convenção de condomínio, as unidades não comercializadas ou que estejam na posse da construtora pagarão o equivalente a 30% da taxa condominial estabelecida para cada unidade, e o embargado não observou o percentual retro indicado. Requer a procedência dos embargos para que seja declarado o excesso de execução, com a confecção de novos cálculos.

Impugnação as fls. 80/85, pela qual o embargado aduz que as unidades que são objeto da execução foram todas vendidas, sem que houvesse, ainda, a entrega das chaves aos compradores, daí a responsabilidade da embargante quanto ao pagamento integral do débito relativo à taxa de condomínio. Requer a improcedência dos embargos.

É, em síntese, o relatório.

DECIDO.

1. Os embargos admitem o julgamento antecipado previsto nos artigos 920, III, e 355, I, ambos do Código de Processo Civil.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

3ª VARA CÍVEL

RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

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

2. As despesas condominiais constituem obrigação *propter rem*, às quais vincula-se no dever de prestar o proprietário, ou o compromissário comprador, a saber, todo aquele que for titular do direito sobre a coisa.

Neste sentido, aliás, a lição de J. Nascimento Franco: *o vocábulo "condômino" abrange também o promitente comprador e o cessionário de direitos relativos às unidades autônomas (artigo 1.334, § 2º, do Código Civil), bem como, por analogia, o usufrutuário, o nu-proprietário, o fiduciário, ou qualquer outro titular de direito à aquisição das unidades autônomas do edifício.* ("Condomínio", RT, 2005, 5ª edição, p. 288).

Nos termos do artigo 1336, I do Código Civil, é dever dos condôminos contribuir para as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção.

No caso concreto, o artigo 31 da Convenção de Condomínio realmente limita a contribuição da construtora ao pagamento de 30% do valor da taxa condominial relativa às unidades autônomas não comercializadas, fato que é incontroverso, dado que admitido pelo próprio embargado em sua impugnação.

Ocorre, todavia, que a dívida executada é relativa às unidades já comercializadas, sem que houvesse, contudo, a entrega das chaves dos imóveis aos compradores, fato corroborado pelos documentos trazidos pelo embargado com a impugnação. Como é indiscutível que a obrigação de pagar a taxa de condomínio até a efetiva imissão dos compradores na posse das unidades cabe à construtora, de rigor a rejeição destes embargos.

Isto posto, julgo **IMPROCEDENTES** estes embargos, e o faço para condenar a embargante no pagamento das custas do processo e dos honorários advocatícios do patrono adverso, ora arbitrados em 15% sobre o valor atualizado da dívida.

P.I.

Araraquara, 26 de setembro de 2018.

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