



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000401323

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010577-32.2024.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que são apelantes TALISON HENRIQUE BEZERRA DA SILVA e SHEILA MARIA SANTOS, é apelado CONDOMÍNIO TERRACO BEACH PARQUE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1010577-32.2024.8.26.0405

Apelantes: Talison Henrique Bezerra da Silva e outra

Apelado: Condomínio Terraco Beach Parque

Comarca: Osasco – 2ª Vara Cível

EMENTA. DESPESAS CONDOMINIAIS. EMBARGOS À EXECUÇÃO. Sentença de procedência. Insurgência dos embargantes. Embargantes condenados ao ônus sucumbencial. Imóvel novo. Imóvel adquirido em julho/2020, com supostos débitos contratuais junto a construtora. Os embargantes figuram como proprietários na matrícula do imóvel. Imissão na posse dos Executados/embargantes nunca ocorreu. Desídia dos executados no cumprimento de suas obrigações. Sucumbência que deve ser carregada aos embargantes/executados em razão do princípio da causalidade. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Voto nº 31.757

Trata-se de sentença prolatada pelo MM Juiz de Direito, Dr. Mario Sergio Leite, que julgou procedentes os embargos à execução opostos por **TALISON HENRIQUE BEZERRA DA SILVA e SHEILA MARIA SANTOS**, nos termos do art. 487, I, do CPC, para extinguir o processo de execução nº 1034645-80.2023.8.26.0405.

Pelo princípio da causalidade, condenou os embargantes pelo pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$2.500,00.

Os embargos de declaração opostos pelo embargado (fls. 195/197) foram rejeitados às fls. 209/210.

Apela a parte autora (fls.198/205), alegando em síntese, que foi executada de maneira equivocada, já que nunca foi possuidora do bem em questão.

Aduz que o apelado confessou que não fez nenhuma busca para saber se o imóvel realmente estava em posse da parte apelante, realizando a cobrança porque constava o nome dos autores como promitentes compradores. Desta forma, aduz que o apelado não tomou os devidos cuidados para distribuir a execução.

Sustenta que não deu causa à execução, nem induziram o apelado a erro, sendo de rigor a inversão do ônus sucumbencial.

Contrarrazões às fls. 213/223.

É o relatório.

Trata-se de embargos à execução decorrente de

execução de despesas condominiais.

Com efeito, a sentença julgou os embargos à execução procedentes em razão de não ter o exequente demonstrado que os embargantes foram emitidos na posse da unidade autônoma.

Ocorre que apesar dos apelantes constarem como proprietários na matrícula do imóvel, a emissão na posse do bem nunca ocorreu, mesmo após o decurso de anos da conclusão do empreendimento, em razão de suposto inadimplemento com a construtora.

Desta forma a desídia dos apelantes na regularização do negócio jurídico com a construtora levou à execução de débitos condominiais em desfavor das pessoas que constam como proprietárias do imóvel.

A peculiaridade do caso em questão, repita-se, a inércia dos apelantes em regularizar o negócio jurídico com a construtora, impediu a ciência do condomínio de que as chaves não haviam sido entregues, mesmo constando como proprietários do imóvel há anos.

Desta forma, *in casu*, foram os embargantes que deram causa à propositura da presente ação, devendo a r. sentença recorrida ser mantida por seus próprios e mais estes fundamentos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, majorando os honorários advocatícios ao total de R\$2.700,00, nos termos do §11, do art. 85, do CPC.

Maria de Lourdes Lopez Gil

Relatora