



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Registro: 2025.0000417749**

**Voto nº: 39.537**

**Apelação nº: 1005635-81.2024.8.26.0008**

**Comarca: São Paulo – 5ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé**

**Apelante: Sei Tuiuti Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**

**Apelado: Condomínio Sky Park Tuiuti**

**Juíza Prolatora: Ana Carolina Vaz Pacheco de Castro**

Trata-se de recurso de apelação interposto por SEI TUIUTI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. contra a r. sentença de fls. 457/462, que julgou improcedentes os embargos por si opostos à execução de título extrajudicial que lhe promove CONDOMÍNIO SKY PARK TUIUTI, condenando a embargante, ora apelante, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais fixados à ordem de 10% (dez por cento) do valor da causa.

Nas razões recursais de fls. 499/507, a apelante argumenta, em suma, ser parte ilegítima para figurar no polo passivo da execução, eis que a unidade condominial inadimplente fora objeto de promessa de venda e compra celebrada em fevereiro de 2019, sendo os promitentes compradores, enquanto possuidores diretos do imóvel e detentores da propriedade resolúvel da coisa, os verdadeiros responsáveis pelo custeio das despesas condominiais – aí incluídas não apenas aquelas vencidas após o recebimento das chaves do imóvel, em 21/12/2023 (fl. 436), mas também aquelas vencidas entre a instalação do condomínio (06/07/2022) e a entrega das chaves, conforme estipulado em termo de confissão de dívida firmado entre compromissária vendedora e promitentes compradores.

Ademais, argumenta que, diferentemente do fundamentado pela i. magistrada sentenciante, fora dada inequívoca ciência ao condomínio apelado sobre a



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

identidade dos possuidores diretos do imóvel e sua responsabilidade pelos encargos condominiais, conforme e-mail de fls. 468/495.

Recurso tempestivo e preparado.

Contrarrazões às fls. 518/524, pelo desprovimento do apelo.

Expressa oposição ao julgamento na modalidade virtual, cf. petição de fl. 528.

**É O RELATÓRIO.**

O recurso não pode ser conhecido, porque prejudicado.

Verificou-se que, após a interposição da corrente apelação (06/11/2024) contra a sentença decretadora da improcedência dos embargos à execução, foi judicialmente homologado, nos autos da *execução de título extrajudicial* promovida pelo condomínio recorrido em face da incorporadora recorrente (*processo nº 1001875-27.2024.8.26.0008*), por sentença datada de 02/12/2024, acordo entabulado entre as partes e os então terceiros *David Alves de Lima* e *Joyce Elydia Compri de Lima*, promitentes compradores e possuidores diretos da unidade condominial gerado dos débitos exequendos.

Por força do acordo celebrado, *Davi* e *Joyce* foram incluídos no polo passivo da execução, comprometendo-se a pagar ao condomínio exequente a quantia de R\$43.263,94, na forma estabelecida no instrumento transacional, permanecendo o feito executivo suspenso até final adimplemento da avença, previsto para 20/07/2025, data da última parcela pactuada.

**O acordo firmado entre as partes, é bom dizer, em momento algum dispôs acerca da exclusão da incorporadora do polo passivo da execução,**



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**em tácito reconhecimento de sua legitimidade para compor o polo passivo do feito executivo ao lado dos promitentes compradores.**

Resta, portanto, totalmente esvaziado o objeto do apelo interposto pela incorporadora contra a sentença lançada nos autos dos embargos à execução, na medida em que o teor do acordo posteriormente celebrado nos autos da ação de execução revela incompatibilidade com o desejo de recorrer externado na apelação anteriormente interposta nos embargos à execução.

Nada tendo as partes avençado a respeito dos ônus sucumbenciais fixados nestes autos de embargos, o teor do acordo celebrado deixa implícita a desistência do condomínio em relação a tais consectários.

Arcará cada parte com as próprias custas e despesas processuais.  
No mais, sem custas finais.

Por tal razão, com fundamento no artigo 932, inciso III, do Código de Processo Civil vigente, **NÃO CONHEÇO DO RECURSO.**

Certificado o trânsito em julgado, e feitas as anotações e comunicações de praxe, baixem à Origem, com as homenagens de estilo.

P.R.I.C.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

**ISSA AHMED**  
**RELATOR**