



APELAÇÃO CÍVEL N. 0046504-19.2013.8.14.0301
APELANTES: ANA LAURA MONTENEGRO DUARTE PEREIRA; LUIZ OTÁVIO DA MOTA
ADVOGADO: RAIMUNDA DAS GRAÇAS MATOS MARTINS, OAB/PA 6.732
APELADO: CONDOMÍNIO DO EDFÍCIO MERCÚRIO
ADVOGADO: ALACY VIANA NAHUM, OAB/PA 1.683
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
RELATORA: DES.^a MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXA CONDOMINIAL – SENTENÇA PROCEDENTE – PRELIMINARES DE NULIDADE REJEITADAS – PRELIMINARES DE IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO E DE AUSÊNCIA DAS CONDIÇÕES DA AÇÃO E DOS PRESSUPOSTOS DE CONSTITUIÇÃO E DESENVOLVIMENTO VÁLIDO E REGULAR DO PROCESSO REJEITADAS – PREJUDICIAL DE MÉRITO DE PRESCRIÇÃO ACOLHIDA EM PARTE – OBSERVÂNCIA AO DISPOSTO NO ART. 206, §5º, INCISO I DO CC – PRESCRIÇÃO QUINQUENAL – ENTENDIMENTO FIRMADO PELO RECURSO REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - DECLARAÇÃO DE PRESCRIÇÃO DA COBRANÇA DA TAXA CONDOMINIAL REFERENTE AO PERÍODO DE AGOSTO DE 2005 A AGOSTO DE 2008 – MÉRITO: COBRANÇA DA TAXA CONDOMINIAL REFERENTE AO PERÍODO DE SETEMBRO DE 2008 A AGOSTO DE 2013 – PROCEDÊNCIA – ALIENAÇÃO DO BEM – AUSÊNCIA DE PROVA INEQUÍVOCA DA IMISSÃO NA POSSE DO BEM PELA ADQUIRENTE – NÃO COMPROVAÇÃO DA CIÊNCIA ACERCA DA VENDA DO BEM – ENTENDIMENTO FIRMADO PELA SISTEMÁTICA DE RECURSO REPETITIVO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - OBRIGAÇÃO PROPTER REM – RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO REGISTRAL – COBRANÇA DEVIDA REFERENTE AO PERÍODO DE SETEMBRO DE 2008 A AGOSTO DE 2013 – VALOR QUE DEVE SER ATUALIZADO COM JUROS LEGAIS E MULTA CONVENCIONAL – APURAÇÃO DO VALOR EM SEDE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1-Nulidade da sentença por error in procedendo ante a omissão do Juízo em não decidir sobre a participação da litisdenunciada e sobre os embargos de terceiro por ela opostos: Em relação a referida preliminar, verifica-se claramente que o Juízo de 1º grau apreciou as matérias, tendo justificado, inclusive, a razão pela qual estava excluindo a litisdenunciada da lide, bem como explicado o procedimento correto a ser adotado com a protocolização da peça de Embargos de Terceiros, o que diga-se de passagem não fora realizado, não podendo ser acatada a alegação de omissão em relação a tal matéria, quando o Juízo de 1º grau não deu causa para tanto, razão pela qual rejeita-se tal preliminar.

2-Nulidade por cerceamento de defesa ante o julgamento antecipado da lide: O processo de conhecimento possui o escopo precípua de convencer o magistrado acerca dos fatos alegados e dos fundamentos jurídicos aplicáveis à situação em exame. Portanto, sendo a finalidade



da prova justamente formar o convencimento do juiz, não basta que a parte apenas suscite a ocorrência de cerceamento de defesa ante o julgamento antecipado da lide, é preciso que demonstre a relevância e a pertinência do meio probatório que lhe foi suprimido, além de sua aptidão para alterar o posicionamento adotado, o que não ocorreu no presente caso, razão pela qual rejeita-se tal preliminar.

3-Preliminar de impossibilidade jurídica do pedido e ausência das condições da ação e dos pressupostos de constituição e desenvolvimento válido e regular do processo: No que concerne a tal matéria, os apelantes não trouxeram qualquer subsídio jurídico para que suas alegações merecessem guarida, ressaltando que a lide intentada pelo autor ora apelado fez pedido diante da sua pretensão em receber as taxas condominiais não pagas pelo recorrente, mostrando-se o pleito perfeitamente possível em nosso ordenamento jurídico, tendo instruído o feito, com todos os documentos aptos a demonstrar o seu pretense direito, nos termos do art. 333, inciso I do CPC/73, motivo pelo qual rejeita-se tal preliminar.

4-Prejudicial de Mérito de Prescrição: Em relação a tal assunto, observa-se que a Jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça, por meio do julgamento do recurso representativo da controvérsia Resp nº 1.483.930/DF de relatoria do Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, firmou o entendimento que para cobranças de taxas condominiais é aplicável o prazo prescricional de 5 anos, por força do disposto art. 206, § 5º, I, do CC/02, considerando que o valor da despesa condominial é estabelecido em assembleia, constituindo-se o débito em dívida líquida constante de documento particular.

4.1- Nessa esteira de raciocínio, considerando que a presente demanda versa sobre a cobrança de taxa condominial relativa ao período de agosto 2005 a agosto de 2013 (fls. 21-29), e a ação só fora ajuizada em 30/08/2013 (fls. 01), forçoso reconhecer a prescrição da pretensão da cobrança da taxa condominial relativa ao período de agosto de 2005 a agosto de 2008, salientando, entretanto, a não ocorrência da prescrição em relação ao período de setembro de 2008 a agosto de 2013, devendo, no que concerne a tal período, ser devidamente apreciado o mérito da demanda.

5-Mérito: Observa-se que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é bastante tranquila no sentido de que "o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse e pela ciência do credor acerca da transação." (REsp 1297239/RJ, Rel. Ministra Nancy Andriahi, Terceira Turma, julgado em 08/04/2014, DJe 29/4/2014). Entendimento este também firmado na sistemática de recurso repetitivo, nos termos do art. 543-C do CPC/73 (REsp1345331/RS, Rel. Ministro LUIZ FELIPE SALOMÃO, segunda turma, julgado em 08/04/2015)

5.1- No caso em comento, mesmo considerando a documentação colacionada às fls. 61-64/verso, na qual é possível constatar a alienação do bem à pessoa que fora excluída da lide, não há, ao menos nos autos, prova inequívoca da imissão na posse do bem pela



adquirente, tampouco que o ente condominial tenha ciência inequívoca das negociações realizadas.

5.2-Ademais, a dívida de cotas condominiais é propter rem, e legitima o proprietário registral à ação da cobrança, motivo pelo qual a manutenção da sentença é medida que se impõe.

5.3-Assim, tendo a parte autora, suficientemente, demonstrado o não pagamento das taxas condominiais do período ora analisado, juntando, inclusive, recibos e a planilha do débito, às fls. 24-33, a teor do que dispõe o art. 333, inciso I do CPC/73, e não tendo os apelantes se desincumbido do ônus de demonstrar qualquer fato extintivo do direito do autor, nos termos do art. 333, inciso II do CPC/73, referente ao período de setembro de 2008 a agosto de 2013, mostra-se regularmente cabível a cobrança, devendo os ora recorrentes arcarem com a referida obrigação de pagar.

5.4-Cumpra ressaltar, que sequer há excesso nos cálculos apresentados pelo autor, não tendo sido computado nenhuma correção, apenas e tão somente juros legais e multa convencional, nos termos do que estabelece a Lei nº. 4.591/64 e a Cláusula 27ª da Convenção Condominial (fls. 17).

6-Recurso conhecido e parcialmente provido, para acolher em parte a prejudicial de prescrição, declarando prescrita a cobrança da taxa condominial referente ao período de agosto de 2005 a agosto de 2008, devendo tal valor ser excluído da cobrança, permanecendo devidos, entretanto, os valores não prescritos, referentes ao período relativo de setembro/2008 a agosto de 2013, acrescidos de juros legais e multa convencional, que deverão ser apurados em sede de liquidação de sentença, nos termos do art. 475-B do CPC/73 (correspondente ao art. 509, §2º do CPC/2015).

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Recursos de APELAÇÃO CÍVEL, tendo como ora apelante ANA LAURA MONTENEGRO DUARTE PEREIRA; LUIZ OTÁVIO DA MOTA e ora apelado CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MERCÚRIO.

Acordam os Exmos. Senhores Desembargadores membros da 2ª Turma de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, CONHECER DO RECURSO E DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO, pelos fundamentos constantes no voto da Exma. Desembargadora – Relatora Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

Belém/PA, 11 de dezembro de 2018.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora – Relatora



APELAÇÃO CÍVEL N. 0046504-19.2013.8.14.0301
APELANTES: ANA LAURA MONTENEGRO DUARTE PEREIRA; LUIZ OTÁVIO DA MOTA
ADVOGADO: RAIMUNDA DAS GRAÇAS MATOS MARTINS, OAB/PA 6.732
APELADO: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MERCÚRIO
ADVOGADO: ALACY VIANA NAHUM, OAB/PA 1.683
EXPEDIENTE: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
RELATORA: DES.^a MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos de recurso de APELAÇÃO CÍVEL interposto por ANA LAURA MONTENEGRO DUARTE PEREIRA; LUIZ OTÁVIO DA MOTA inconformados com a Sentença proferida pelo Juízo da 6ª Vara Cível e Empresarial da Comarca da Capital/Pa que, nos autos da AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXA CONDOMINIAL, julgou totalmente procedente o pedido inicial, para condenar os requeridos ao pagamento das taxas condominiais no valor de R\$ 18.416,40 (dezoito mil, quatrocentos e dezesseis reais e quarenta centavos), acrescido de juros e mora, condenando ainda os réus ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios na proporção de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, tendo como apelado CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MERCÚRIO.

O autor, ora apelado, ajuizou a ação acima mencionada (fls. 02-04), aduzindo ser credor dos requeridos na importância de R\$ 18.416,40 (dezoito mil, quatrocentos e dezesseis reais e quarenta centavos), referente a taxas condominiais, no valor mensal de R\$ 120,00,00 (cento e vinte reais), incidente sobre a unidade nº. 601, relativo ao período de agosto 2005 a agosto de 2013, razão pela qual pugnou pela condenação dos réus ao pagamento do valor cobrado a título de taxa condominial em atraso.

Em sede de contestação (fls. 71-78), os requeridos alegaram, preliminarmente, ilegitimidade para integrar o polo passivo da demanda, posto que desde a data de 06/12/2012, o imóvel fora vendido à Senhora Márcia do Socorro Rodrigues de Miranda. Pleitearam ainda, a denunciação à lide da referida compradora do imóvel e no mérito, alegaram a prescrição da dívida e que a planilha de débito está calculada com valores incorretos, tendo ressaltado que a correção e a multa são exageradas, e que há,



portanto, excesso nos valores cobrados.

Em sede de manifestação (fls. 59-60), a litisdenunciada, Senhora Márcia do Socorro Rodrigues de Miranda, alegou que os requeridos são partes ilegítimas para figurarem no polo passivo da demanda, afirmando que adquiriu o imóvel em questão desde o dia 06/12/2002, requerendo a exclusão dos réus do polo passivo e a sua inclusão na lide, por ser a verdadeira proprietária do imóvel.

Em sede de audiência (fls. 52-53), foi acatada a denunciação a lide, mesmo o Juízo tendo salientado existir nos autos registro do imóvel em nome dos requeridos, com o fim de evitar cerceamento de defesa.

O feito seguiu tramitação até a prolação da sentença (fls. 129-133) que julgou procedente o pleito contido na inicial, excluindo da lide, inclusive, a litisdenunciada Márcia do Socorro Rodrigues Miranda, ante a não comprovação de propriedade por parte desta.

Inconformados, ANA LAURA MONTENEGRO DUARTE PEREIRA; LUIZ OTÁVIO DA MOTA PEREIRA interpôs recurso de Apelação (fls. 134-151), alegando, preliminarmente, nulidade da sentença por omissão em não decidir quanto a participação da litisdenunciada Márcia do Socorro Rodrigues Miranda e por omissão em não decidir sobre os Embargos de Terceiros apresentados pela referida litisdenunciada, bem como a nulidade da sentença por cerceamento de defesa ante o julgamento antecipado da lide.

Aduz ainda, preliminar de impossibilidade jurídica do pedido, ausência das condições da ação e dos pressupostos de constituição e desenvolvimento válido e regular do processo, bem como prejudicial de mérito consubstanciada na prescrição da pretensão de cobrança da taxa condominial, ressaltando que no caso em questão deve ser aplicada a prescrição quinquenal, disposta no art. 206, §5º, inciso I, do CC.

No mérito, apenas ressaltou a necessidade de ser dado provimento ao recurso, a fim de que a ação seja julgada totalmente improcedente, sujeitando o apelado ao pagamento de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

Em sede de contrarrazões (fls. 170-179), o apelado refuta todos os argumentos trazidos pelos apelantes, pugnando pela manutenção da sentença em todos os seus termos.

Coube-me, por distribuição, julgar o presente feito (fls. 182 – 28/03/2016).

É o Relatório.



VOTO

APLICAÇÃO INTERTEMPORAL DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

Cumprе salientar que o presente recurso fora inicialmente distribuído antes da vigência da Lei 13.105/2015, de 18/03/2016 (Novo Código de Processo Civil). Desse modo, com fulcro no art. 14 do CPC/2015, sua análise será feita com base no Código de Processo Civil revogado (CPC/1973), em respeito à regra de direito intertemporal e aos atos jurídicos processuais consumados e, ainda, ao que preleciona o dispositivo acima mencionado, vejamos:

Art. 14 do CPC/2015- A NORMA PROCESSUAL NÃO RETROAGIRÁ E SERÁ APLICÁVEL IMEDIATAMENTE AOS PROCESSOS EM CURSO, RESPEITADOS OS ATOS PROCESSUAIS PRATICADOS E AS SITUAÇÕES JURÍDICAS CONSOLIDADAS SOB VIGÊNCIA DA NORMA REVOGADA

Avaliados os pressupostos processuais, tenho-os como regularmente constituídos, razão pela qual conheço dos recursos, passando a proferir voto.

Passo a análise das questões preliminares e prejudiciais de mérito, suscitadas pelos apelantes, em sede recursal.

DA NULIDADE DA SENTENÇA POR ERROR IN PROCEDENDO ANTE A OMISSÃO DO JUÍZO EM NÃO DECIDIR SOBRE A PARTICIPAÇÃO DA LITISDENUNCIADA E SOBRE OS EMBARGOS DE TERCEIROS POR ELA OPOSTOS.

Em relação a referida preliminar, observa-se que não deve prosperar as alegações dos apelantes de que o Juízo de 1º grau não decidiu sobre a participação da litisdenunciada na lide e que não se manifestou sobre os embargos de terceiro por ela trazido.

Isso porque, basta uma simples leitura da sentença ora vergastada (fls. 131) e do Termo de Audiência (fls. 52), para demonstrar de forma cristalina a apreciação do Juízo sobre as matérias acima expostas, vejamos:

SENTENÇA DE FLS. 131: Inicialmente, observo que houve uma denunciação a lide da Sra. **MÁRCIA DO SOCORRO RODRIGUES MIRANDA**, a qual se apresenta como compradora do imóvel, gerador da cobrança e assim requereu a exclusão dos requeridos do polo passivo, passando a mesma a constar como requerida.

Ao analisar a petição de fls. 59-60 e os documentos juntados às fls. 61-64, verifico que a litisdenunciada não possui legitimidade para atuar no polo passivo, posto que, em que pese ter procuração de que adquiriu o imóvel, gerador do débito, não existe comprovação de propriedade, uma vez que os documentos juntados pela mesma, não servem para esse fim, desta forma deve a mesma ser excluída da lide.

TERMO DE AUDIÊNCIA DE FLS. 52: Ainda manuseando os autos verifico



a existência de uma peça da senhora MARCIA DO SOCORRO RODRIGUES MIRANDA a qual informa nesta peça que é um embargos de terceiro. Entretanto esta peça deve ser desentranhada também dos autos e ser encaminhada ao setor de protocolo para que encaminhe dita peça ao cartório de distribuição o qual poderá vim por dependência mas deve ser efetuada a distribuição devida, deve, o senhor diretor de secretaria fazer o desentranhamento da peça e fazer os encaminhamentos devidos.

Nesse sentido, verifica-se claramente que o Juízo de 1º grau apreciou as matérias, tendo justificado, inclusive, a razão pela qual estava excluindo a litisdenunciada da lide, bem como explicado o procedimento correto a ser adotado com a protocolização da peça de Embargos de Terceiros, o que diga-se de passagem não fora realizado, não podendo ser acatada a alegação de omissão em relação a tal matéria, quando o Juízo de 1º grau não deu causa para tanto.

Ante o exposto, rejeito tal preliminar.

DA NULIDADE POR CERCEAMENTO DE DEFESA ANTE O JULGAMENTO ANTECIAPDO DA LIDE:

Em relação a tal matéria, alega os ora recorrentes, muito sucintamente, que o feito não estava suficientemente instruído para ser julgado antecipadamente, nos termos do art. 330, inciso I do CPC/73

Sabe-se que a produção de provas é dirigida ao juiz da causa e, portanto, para a formação de seu convencimento. Logo, se este sentir habilitado para julgar o processo, calcado nos elementos probantes já existentes nos autos, pode, sintonizado com os princípios da persuasão racional e celeridade processual, desconsiderar possível pleito de produção de provas (que no caso não existiu), sem cometer qualquer ilegalidade ou cerceamento de defesa.

O processo de conhecimento possui o escopo precípua de convencer o magistrado acerca dos fatos alegados e dos fundamentos jurídicos aplicáveis à situação em exame. Portanto, sendo a finalidade da prova justamente formar o convencimento do juiz, não basta que a parte apenas suscite a ocorrência de cerceamento de defesa ante o julgamento antecipado da lide, é preciso que demonstre a relevância e a pertinência do meio probatório que lhe foi suprimido, além de sua aptidão para alterar o posicionamento adotado, o que não ocorreu no presente caso, razão pela qual rejeito tal preliminar.

DA IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO E DA AUSÊNCIA DAS CONDIÇÕES DA AÇÃO E DOS PRESSUPOSTOS DE CONSTITUIÇÃO E DESENVOLVIMENTO VÁLIDO E REGULAR DO DO PROCESSO:

No que concerne a tal matéria, os apelantes não trouxeram qualquer subsídio jurídico para que suas alegações merecessem guarida, ressaltando que a lide intentada pelo autor ora apelado fez pedido diante da sua pretensão em receber as taxas condominiais não pagas pelo recorrente, mostrando-se o pleito perfeitamente possível em nosso ordenamento



jurídico, tendo instruído o feito, com todos os documentos aptos a demonstrar o seu pretensão direito, nos termos do art. 333, inciso I do CPC/73.

Ante o exposto, rejeito tal preliminar.

DA PREJUDICIAL DE MÉRITO DE PRESCRIÇÃO:

Alegam os apelantes a prescrição da pretensão da cobrança da taxa condominial, ressaltando que no caso em questão deve ser aplicada a prescrição quinquenal, disposta no art. 206, §5º, inciso I, do CC.

Em relação a tal assunto, observa-se que a Jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do recurso representativo da controvérsia Resp nº 1.483.930/DF de relatoria do Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, firmou o entendimento que para cobranças de taxas condominiais é aplicável o prazo prescricional de 5 anos, por força do disposto art. 206, § 5º, I, do CC/02, considerando que o valor da despesa condominial é estabelecido em assembleia, constituindo-se o débito em dívida líquida constante de documento particular.

A respeito do assunto, colaciono a ementa do referido julgado:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. DIREITO CIVIL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. DÍVIDAS LÍQUIDAS, PREVIAMENTE ESTABELECIDAS EM DELIBERAÇÕES DE ASSEMBLEIAS GERAIS, CONSTANTES DAS RESPECTIVAS ATAS. PRAZO PRESCRICIONAL. O ART. 206, § 5º, I, DO CÓDIGO CIVIL DE 2002, AO DISPOR QUE PRESCREVE EM 5 (CINCO) ANOS A PRETENSÃO DE COBRANÇA DE DÍVIDAS LÍQUIDAS CONSTANTES DE INSTRUMENTO PÚBLICO OU PARTICULAR, É O QUE DEVE SER APLICADO AO CASO. 1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015 (art. 543-C do CPC/1973), é a seguinte: Na vigência do Código Civil de 2002, é quinquenal o prazo prescricional para que o Condomínio geral ou edifício (vertical ou horizontal) exerça a pretensão de cobrança de taxa condominial ordinária ou extraordinária, constante em instrumento público ou particular, a contar do dia seguinte ao vencimento da prestação. 2. No caso concreto, recurso especial provido Portanto, a decisão recorrida merece reparo, quanto ao ponto, no sentido de se determinar a incidência da prescrição quinquenal, nos termos do art. 206, § 5º, I, do CC/02.

Nessa esteira de raciocínio, considerando que a presente demanda versa sobre a cobrança de taxa condominial relativa ao período de agosto 2005 a agosto de 2013 (fls. 21-29), e a ação só fora ajuizada em 30/08/2013 (fls. 01), forçoso reconhecer a prescrição da pretensão da cobrança da taxa condominial relativa ao período de agosto de 2005 a agosto de 2008, salientando, entretanto, a não ocorrência da prescrição em relação ao período de setembro de 2008 a agosto de 2013, devendo, no que concerne a tal período, ser devidamente apreciado o mérito da demanda.

Ante o exposto, acolho em parte a prejudicial de mérito de prescrição suscitada pela parte apelante, para declarar prescrito a cobrança da taxa condominial referente ao período de agosto de 2005 a agosto de 2008.



DO MÉRITO:

Cinge-se a questão na análise acerca do cabimento da pretensão de cobrança da taxa condominial referente ao período de setembro de 2008 a agosto de 2013.

Alegam os apelantes não terem qualquer responsabilidade pelo pagamento das referidas taxas condominiais, posto de que desde o ano de 2002, o imóvel fora vendido para senhora Márcia do Socorro Rodrigues de Miranda, conforme Escritura Pública de Compra e Venda juntada às fls. 63-64/verso.

O Juízo de 1º grau, por sua vez, entendeu que apesar de existir nos autos demonstração de que a referida senhora adquiriu o imóvel (fls. 61-64/verso), gerador do débito, não há a comprovação de propriedade, isto é, inexistente documento que demonstre o registro de tal transação, estando o imóvel ainda registrado no nome dos apelantes, conforme o Registro de fls. 106 dos autos.

A respeito do tema, observa-se que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é bastante tranquila no sentido de que "o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse e pela ciência do credor acerca da transação." (REsp 1297239/RJ, Rel. Ministra Nancy Andriighi, Terceira Turma, julgado em 08/04/2014, DJe 29/4/2014).

Vejam os entendimentos daquela Corte, consolidado em recurso julgado na sistemática do 543-C do CPC/73:

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 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, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015)



Conforme se depreende, nos casos em que demonstrado que (I) o comprador se imitiu na posse do bem e (II) que o condomínio teve ciência inequívoca da transação realizada, deve-se reconhecer a ilegitimidade passiva do vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo adquirente. No caso em comento, mesmo considerando a documentação colacionada às fls. 61-64/verso, na qual é possível constatar a alienação do bem à pessoa que fora excluída da lide, não há, ao menos nos autos, prova inequívoca da imissão na posse do bem pela adquirente, tampouco que o ente condominial tenha ciência inequívoca das negociações realizadas. Ademais, a dívida de cotas condominiais é propter rem, e legítima o proprietário registral à ação da cobrança, motivo pelo qual a manutenção da sentença é medida que se impõe.

Assim, tendo a parte autora, suficientemente, demonstrado o não pagamento das taxas condominiais do período ora analisado, juntando, inclusive, recibos e a planilha do débito, às fls. 24-33, a teor do que dispõe o art. 333, inciso I do CPC/73, e não tendo os apelantes se desincumbido do ônus de demonstrar qualquer fato extintivo do direito do autor, nos termos do art. 333, inciso II do CPC/73, referente ao período de setembro de 2008 a agosto de 2013, mostra-se regularmente cabível a cobrança, devendo os ora recorrentes arcarem com a referida obrigação de pagar.

Cumprе ressaltar, que sequer há excesso nos cálculos apresentados pelo autor, não tendo sido computado nenhuma correção, apenas e tão somente juros legais e multa convencional, nos termos do que estabelece a Lei nº. 4.591/64 e a Cláusula 27ª da Convenção Condominial (fls. 17).

Desta feita, diante da fundamentação exposta, a sentença ora vergastada merece parcial provimento, para tão somente declarar prescrita a cobrança referente ao período de agosto de 2005 a agosto de 2008, devendo tal valor ser excluído da cobrança, permanecendo devidos, entretanto, os valores referentes ao período relativo de setembro/2008 a agosto de 2013, acrescidos de juros legais e multa convencional, que deverão ser apurados em sede de liquidação de sentença, nos termos do art. 475-B do CPC/73 (correspondente ao art. 509, §2º do CPC/2015).

DISPOSITIVO:

Ante o exposto, CONHEÇO DO RECURSO E DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO, para acolher em parte a prejudicial de prescrição, declarando prescrita a cobrança da taxa condominial referente ao período de agosto de 2005 a agosto de 2008, devendo tal valor ser excluído da cobrança, permanecendo devidos, entretanto, os valores não prescritos, referentes ao período relativo de setembro/2008 a agosto de 2013, acrescidos de juros legais e multa convencional, que deverão ser apurados em sede de liquidação de sentença, nos termos do art. 475-B do CPC/73 (correspondente ao art. 509, §2º do CPC/2015).

É COMO VOTO.

Belém (PA), 11 de dezembro de 2018.

MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora-Relatora

