

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1010826-63.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Adimplemento e Extinção**
 Embargante: **Salvador Carlos Mazo e outros**
 Embargado: **Condomínio Edifício Sesmária do Pinhal**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

Os embargantes Salvador Carlos Mazo, Fátima Regina de Matos Mazo e Eldorado Indústria e Comércio de Móveis Ltda-ME opuseram os presentes embargos à execução que lhes promove o embargado Condomínio Edifício Sesmária do Pinhal, suscitando preliminar de ilegitimidade passiva e, no mérito, alegaram: a) prescrição quinquenal das parcelas vencidas até 29/10/2010, considerando que o ajuizamento da ação se deu em 29/10/2015, que perfazem o montante de R\$ 55.028,87.

Os embargos não foram recebidos com efeito suspensivo (folhas 149).

O embargado, em impugnação de folhas 165/172, requereu a rejeição dos embargos, uma vez que os embargantes são partes legítimas para compor o polo passivo da ação de execução e que não há que se falar em prescrição quinquenal por falta de previsão legal, devendo-se aplicar à cobrança de despesas condominiais o prazo decenal previsto no artigo 205 do Código Civil.

Relatei. Decido.

Sustentam os embargantes que são partes ilegítimas para compor o polo passivo da ação de execução e, no mérito, alegam que as parcelas anteriores a 29/10/2010 encontram-se prescritas.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A ação principal trata-se de execução de despesas condominiais relativas ao período de 06/2009 a 12/2009, 01 a 09/2010, 01/2011 e 02 a 09/2015, referente ao apartamento nº 05 do Condomínio Edifício Sesmária do Pinhal.

Com efeito, os débitos condominiais possuem, em regra, natureza *propter rem*. Assim, o responsável pelas despesas de condomínio é o legítimo proprietário do bem.

Entretanto, no caso em apreço, existe uma particularidade.

Os embargantes Salvador Carlos Mazo e Fátima Regina de Matos Mazo celebraram, em 1º de novembro de 2008, um instrumento particular de cessão de direitos de contrato particular de promessa de compra e venda, com anuência da promitente vendedora, por meio do qual eles cederam aos cessionários Jorge Luiz Altéia e Leonara Gomez Altéia, os direitos sobre um imóvel de maior valor, recebendo, como pagamento, dentre outros imóveis, o apartamento de nº 5, do Condomínio Edifício Sesmária do Pinhal (**confira folhas 174/181**). Posteriormente, os embargantes ajuizaram ação de rescisão de contrato em face Jorge Luiz Altéia e Leonara Gomez Altéia, a qual tramitou pela 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos (processo 0000823-42.2011.8.26.0566), cuja sentença declarou rescindido o contrato, reintegrando-os a posse do imóvel por antecipação de tutela. Os cessionários interpuseram apelação, cujo v. Acórdão deu parcial provimento ao recurso, todavia, mantendo-se a rescisão contratual e a reintegração na posse de Salvador e Fátima. Diz o v. Acórdão: "*Nessas condições, dá-se provimento ao recurso apenas para determinar que os imóveis que serão restituídos pelos apelados também deverão estar livres de débitos referentes ao período de ocupação por eles.*" (**confira folhas 201**). Assim sendo, os embargantes Salvador Carlos Mazo e Fátima Regina de Matos Mazo deverão responder pelas despesas condominiais objeto da execução atacada por meio dos presentes embargos no período em que estiveram na posse do imóvel, ou seja, desde 1º de novembro de 2008 até a data da efetiva restituição do apartamento aos cessionários.

Como a execução atacada pelos presentes embargos compreende dívida relativa a tal período, afasto a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pelos embargantes Salvador Carlos Mazo e Fátima Regina de Matos Mazo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Por outro lado, afasto, também, a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela embargante Eldorado Indústria e Comércio de Móveis Ltda. ME.

Referida embargante adjudicou metade do imóvel em data de 17/12/2013, devidamente averbada junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Quando do ajuizamento da ação de execução, a embargante ainda era a legítima proprietária de 50% do imóvel objeto da execução das despesas condominiais. Embora tenha a embargante alienado por escritura pública sua parte do imóvel para a pessoa de Nadia Andrea Pensado em 08/09/2016, ela se responsabilizou por todos os débitos existentes do imóvel, objeto do litígio (**confira folhas 37, item 3.2 da escritura pública**).

Assim, é a embargante parte legítima para figurar no polo passivo da ação de execução, ficando afastada, assim, a preliminar de ilegitimidade passiva por ela suscitada, não se aplicando, ao caso, a regra do artigo 1.345 do Código Civil.

Procede, no entanto, a preliminar de mérito, relativa à prescrição da pretensão de cobrança de parte das parcelas.

A jurisprudência firmou entendimento de que a pretensão de cobrança de despesas condominiais se sujeita ao prazo prescricional de cinco anos, nos termos do artigo 206, § 5º, I, do Código Civil.

Nesse sentido:

Despesas condominiais. Cobrança. R. sentença de extinção, sem julgamento do mérito (art. 485, IV, NCPC). Apelo só do Condomínio autor. Inocorrência de inépcia da inicial. As atas das Assembleias Gerais que aprovaram os valores cobrados não constituem documentos essenciais à propositura da ação. Débito não negado, sem provas de pagamento trazidas aos autos. **Prescrição quinquenal que atinge parte da dívida.** Intelecção do art. 1.013, I, do NCPC. Recurso do Condomínio autor parcialmente provido, e isso a fim de julgar procedente em parte a ação por ele ajuizada (Apelação 0004102-42.2012.8.26.0003 Relator(a): Campos Petroni; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 22/11/2016; Data de registro: 23/11/2016).

CONDOMÍNIO. Ação de cobrança. **Prescrição quinquenal. Pretensão de cobrança de despesas condominiais que, conforme entendimento pacífico do E. Superior Tribunal de Justiça e amplamente majoritário desta Corte, se sujeita a prazo prescricional de cinco anos (art. 206, §5º, I, do CC).**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Procedência parcial da ação. Recurso do autor desprovido. (Apelação 0079688-88.2012.8.26.0002 Relator(a): Milton Carvalho; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 06/12/2016; Data de registro: 06/12/2016).

A ação de cobrança de despesas condominiais, posteriormente convertida em execução de título extrajudicial, foi protocolada pela embargada em 26/10/2015 (**confira folhas 48**). Assim, a pretensão de cobrança das despesas condominiais anteriores a 26/10/2010 encontra-se prescrita, devendo o embargado apresentar novo cálculo excluindo todas as parcelas anteriores a 26/10/2010.

Diante do exposto, acolho, em parte, os presentes embargos, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de declarar prescrita a pretensão de cobrança das despesas condominiais anteriores a 26/10/2010, nos termos da fundamentação, prosseguindo-se a execução apenas com relação às parcelas não atingidas pela prescrição, cabendo ao embargado apresentar novo memorial nos autos da execução.

Tendo em vista a sucumbência recíproca, cada parte arcará com o pagamento das custas processuais desembolsadas.

Nos termos do artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil, condeno os embargantes no pagamento dos honorários advocatícios em favor do patrono do embargado, esses fixados em 10% do valor remanescente da execução, bem como o embargado no pagamento dos honorários advocatícios em favor do patrono dos embargantes, esses fixados em 10% do proveito econômico obtido com a exclusão das parcelas prescritas.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 10 de dezembro de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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