

APELAÇÃO CÍVEL N.0091419.15.2006.8.09.0051

COMARCA DE GOIÂNIA

APELANTE : MARIA APARECIDA SANTOS NASCIMENTO E OUTRO(S)

APELADA : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORRE EIFFEL

RELATOR : DES. AMARAL WILSON DE OLIVEIRA

VOTO

Presentes os requisitos de admissibilidade do recurso, dele conheço.

Trata-se, conforme relatado, de apelação interposta em ataque à sentença que julgou procedente o pedido inicial, para condenar a parte requerida ao pagamento das taxas condominiais vencidas e vincendas, desde que devidamente comprovadas em fase de cumprimento de sentença, acrescidas de correção monetária pelo índice INPC, juros de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do vencimento de cada parcela e multa de 2% (dois por cento) sobre o débito. Condenou, ainda, ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º do CPC.

Consta da inicial que o Condomínio do Edifício Torre Eiffel manejou ação de cobrança em face dos apelantes por débito de despesas condominiais, no período de 10 de janeiro de 1996 à 10 de abril de 1996, 10 de julho de 1996 à 10 de novembro de 1996, 10 de julho de 1997 à 10 de janeiro de 1999, 10 de abril de 1999, 10 de junho de 1999 à 10 de agosto de 1999, 10 de outubro de 1999 à 10 de novembro de 2000, 10 de janeiro de 2001, 10 de maio de 2001, 10 de junho de 2001, 10 de novembro de 2001 à 10 de abril de 2002, 10 de outubro de 2002, 10 de dezembro de 2002 e 10 de janeiro de 2003.

Cediço que o proprietário do imóvel é obrigado a arcar com os encargos condominiais, por se tratar de obrigação *propter rem*, decorrente do direito real a que possui o titular.

Como visto os recorrentes se descuidaram, quanto à produção da prova dos fatos alegados em sua defesa, não provando que realmente efetuou os pagamentos das taxas condominiais exigidas, desta forma, não há como dar provimento ao seu recurso.

É importante esclarecer que o legislador disciplinou as relações condominiais na Lei nº 4.591/64, posteriormente suplantada pelas disposições introduzidas no Novo Código Civil, nos arts. 1.334 e seguintes, sendo que as convenções de condomínio devem observar os ditames legais.



O art. 1.315 do Código Civil dispõe:

“O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.”

Por sua vez, o art. 1.336, inciso I, do mencionado diploma legal, enuncia:

“Art. 1.336. São deveres do condômino:

I – contribuir para as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;”

Por conseguinte, as despesas de condomínio se tratam de obrigações de pagar, derivadas da propriedade, direito real por excelência. Nascem de um direito real do devedor sobre determinada coisa, a que aderem, acompanhando-o, em suas mutações subjetivas. São as chamadas obrigações *propter rem*, em terminologia mais precisa, mas, também, são conhecidas como obrigações reais ou mistas.

Sobre o assunto, confira-se:

“APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DAS TAXAS DE CONDOMÍNIO É DE QUEM FIGURA NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. 1 – Enquanto não tem o condomínio conhecimento acerca da transferência do imóvel, a obrigação de pagar as taxas condominiais, permanece com a pessoa que figura no registro imobiliário como proprietário. 2 – O vendedor é responsável pela comunicação ao síndico do imóvel sobre a venda do mesmo. APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA. (TJGO, APELAÇÃO 0226863-60.2015.8.09.0162, Rel. JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA, Valparaíso de Goiás – 2ª Vara Cível, julgado em 25/05/2018, DJe de 25/05/2018)

Como é consabido, o lapso prescricional para exercício do direito de ação de cobrança de taxas condominiais é quinquenal, nos exatos termos do artigo 206, § 5º, I, do Código Civil:

“Art. 206. Prescreve:



(...)

§5º Em cinco anos:

I – a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular;

Tal entendimento, como não poderia deixar de ser, está sedimentado pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, *in exemplis*:

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. PRECEDENTES DA CORTE. PRESTAÇÕES ANTERIORES À VIGÊNCIA DO ATUAL CÓDIGO CIVIL. APLICAÇÃO DA REGRA DE TRANSIÇÃO DO ART. 2.028. 1. O prazo prescricional aplicável à pretensão de cobrança de taxas condominiais é de cinco anos, nos termos do art. 206, § 5º, I, do Código Civil. 2. Quando ainda não transcorrida a metade do prazo prescricional previsto no código anterior, aplica-se o prazo reduzido pelo Código Civil de 2002, contado a partir da vigência do código atual, ou seja, 11.1.2003.” 3. Agravo regimental a que se nega provimento.(AgRg nos EDcl no AREsp 745.276/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 22/09/2015, DJe 01/10/2015)

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DÍVIDA CONDOMINIAL. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. SÚMULA 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO NÃO PROVIDO 1. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que a pretensão de cobrança de cotas condominiais, por serem líquidas desde sua definição em assembleia-geral de condôminos, bem como lastreadas em documentos físicos, adequa-se com perfeição à previsão do art. 206, § 5º, I, do novo Código Civil, razão pela qual se aplica o prazo prescricional quinquenal. 2. Destarte, estando o acórdão recorrido em perfeita harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incide a Súmula 83 desta Corte. 3. Por fim, a parte recorrente descumpriu o disposto nos arts. 541, parágrafo único, do CPC e 255, § 2º, do RISTJ, deixando de mencionar as circunstâncias que identificam ou assemelham os casos confrontados, providência necessária à demonstração do dissenso pretoriano. 4. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp 634.584/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 04/08/2015, DJe 18/08/2015)

No mesmo sentido segue a orientação desta Corte:



"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA CONDOMINIAL. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. SENTENÇA REFORMADA. Conforme orientação do Superior Tribunal de Justiça, a pretensão de cobrança de cotas condominiais, por serem líquidas, adequa-se à previsão do artigo 206, § 5º, inciso I, do Código Civil, logo aplica-se o prazo prescricional quinquenal. APELO CONHECIDO E PROVIDO." (TJGO, APELAÇÃO CÍVEL 138653-80.2012.8.09.0051, Rel. DES. FAUSTO MOREIRA DINIZ, 6ª CÂMARA CÍVEL, julgado em 23/08/2016, DJe 2102 de 01/09/2016)

Assim, há que ser reformada a sentença para excluir da condenação as taxas condominiais vencida antes de 30.03.2001, por força da prescrição.

Por tal razão, o valor da condenação deve ser minorado, o que será devidamente apurado, por simples cálculo aritmético.

Ao teor do exposto, conheço do recurso de apelação e lhe dou parcial provimento para reformar a sentença recorrida e excluir da condenação as taxas condominiais vencida antes de 30.03.2001, mantendo no mais a sentença recorrida.

É o voto.

Desembargador AMARAL WILSON DE OLIVEIRA

Relator

A C Ó R D Ã O

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos de Apelação Cível nº 0091419.15.2006.8.09.0051, Comarca de Goiânia, sendo *apelantes MARIA APARECIDA SANTOS NASCIMENTO E OUTRO(S)* e *apelado CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORRE EIFFEL*.

ACORDAM os componentes da Quinta Turma Julgadora da 2ª Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade, conhecer e



parcialmente prover a Apelação Cível, nos termos do voto do Relator.

VOTARAM, com o Relator, os Desembargadores Ney Teles de Paula e Leobino Valente Chaves.

PRESIDIU o julgamento o Desembargador Amaral Wilson de Oliveira.

PRESENTE o Dr. José Carlos Mendonça, Procurador de Justiça.

Goiânia, 15 de abril de 2019.

Desembargador **Amaral Wilson de Oliveira**

Relator

