



Apelação Cível n.º 0030232-52.2007.8.14.0301

Apelante: Ecca Engenharia e Construções Correa Almeida Ltda (Adv.: Paulo Roberto Arevalo Barros Filho e outros)

Apelado: Condomínio do Edifício Francisco Barbosa (Adv.: Albyno Francisco Arrais Cruz e outros)

Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário

Relatório

Tratam os autos de recurso de Apelação Cível interposto com escopo de reformar decisão de primeiro grau, prolatada pelo juízo da 3ª Vara Cível de Belém, que julgou procedente pedido exposto em ação de cobrança de taxas condominiais, em desfavor da apelante.

A recorrente se insurge contra a decisão impugnada alegando o seguinte:

Que é parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda, uma vez que o imóvel não mais lhe pertence, pois comprovou que realizou promessa de compra e venda do bem e que inclusive transferiu a posse ao comprador.

Diz que a cobrança das taxas condominiais não decorre do direito de propriedade, mas da posse do bem, como ocorreu nos autos.

Entende que a petição inicial se encontra inepta, uma vez que há precariedade na demonstração do débito, já que não juntou o autor/apelado as convenções que autorizaram a cobrança das taxas extras e o aumento da taxa condominial.

Afirma que parte do débito se encontra prescrita, ante o prazo prescricional de cinco anos para a cobrança da taxa condominial.

Requer o provimento do recurso.

Contrarrazões apresentadas às (fls. 127/133).

É o relatório necessário.

À secretaria para inclusão do feito em pauta para julgamento.

Belém,

JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO
Desembargador Relator

Apelação Cível n.º 0030232-52.2007.8.14.0301

Apelante: Ecca Engenharia e Construções Correa Almeida Ltda (Adv.: Paulo Roberto Arevalo Barros Filho e outros)

Apelado: Condomínio do Edifício Francisco Barbosa (Adv.: Albyno Francisco Arrais Cruz e outros)

Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário

Voto



Tratam os autos de recurso de Apelação Cível interposto com escopo de reformar decisão de primeiro grau, prolatada pelo juízo da 3ª Vara Cível de Belém, que julgou procedente pedido exposto em ação de cobrança de taxas condominiais, em desfavor da apelante.

De início, ressalto a aplicação do enunciado administrativo n.º01 desta Corte, assim como o de n.º02 do STJ, os quais determinam que o recursos interpostos contra decisões publicadas sob a vigência do CPC/73, no que concerne aos requisitos de admissibilidade, serão por ele regidos.

Com efeito, como a decisão impugnada foi publicada em 15 de junho de 2010, aplica-se a regra processual de 1973. Desse modo, conheço do presente recurso, uma vez que preenchidos os requisitos do citado diploma legal.

Feitas as devidas considerações sobre a lei aplicável ao presente recurso, passo ao exame do mérito.

Entende o apelante que é parte ilegítima para figurar como réu na demanda, uma vez que realizou promessa de compra e venda do bem e, inclusive, o comprador já está na posse do imóvel.

Assim, entende que as taxas condominiais devem ser cobradas do possuidor e não daquele que detém a propriedade.

A razão não assiste ao apelante.

Isso porque, as obrigações condominiais são de natureza propter rem, aderindo à coisa, seja quem for o seu proprietário no momento da cobrança.

Assim, nessa modalidade de obrigação, o devedor está ligado ao vínculo em relação a situação do bem, do qual é proprietário ou possuidor.

Com efeito, poderá o condomínio ajuizar a ação tanto contra o proprietário, quanto contra o possuidor, de modo que, forçoso é concluir pela legitimidade do apelante para figurar no polo passivo da ação, já que apesar da alegação de venda do bem, não realizou a transferência do imóvel por escritura pública, continuando, portanto, responsável pela obrigação.

Ressalto, todavia, o direito do apelante de se insurgir contra o possuidor do bem (ou suposto real proprietário), se assim entender devido.

Em relação a alegação de inépcia da inicial, não tem fundamento jurídico, uma vez que a petição inicial preencheu os requisitos do artigo 282 do CPC/73 e está acompanhada da prova do débito e da planilha de cálculo atualizada.

Ademais, a alegação de não juntada das assembleias não se enquadra no disposto no artigo 295, parágrafo único do CPC/73, que trata da matéria. Sem falar no fato de que não impugnou o apelante os valores apresentados, se limitando a fazer meras alegações gerais.



Por fim, em relação a prescrição, da mesma forma não vislumbro a ocorrência nos autos.

É que a ação foi ajuizada para cobrança de taxas condominiais, as quais, sob a égide do Código Civil de 1916, tinha prazo prescricional de vinte anos (artigo 177 do CC/16). Nesse sentido, já decidiu o STJ. Veja-se:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. PRAZO PRESCRICIONAL APLICÁVEL. INCIDÊNCIA DO 206, § 5º, I, DO CC/02. 1. Na vigência do CC/16, o crédito condominial prescrevia em vinte anos, nos termos do seu art. 177, por se tratar de ação pessoal sem prazo prescricional específico previsto. 2. Com a entrada em vigor do novo Código Civil, houve a ampliação das hipóteses de prazos específicos para prescrição, reduzindo por consequência a incidência do prazo prescricional ordinário, que foi também reduzido para 10 anos. 3. 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 CC/02, razão pela qual aplica-se o prazo prescricional quinquenal. 4. Recurso especial provido. (REsp 1366175/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/06/2013, DJe 25/06/2013). Grifei

Com efeito, quando da vigência do Código Civil de 2002, o prazo prescricional para cobrança das taxas condominiais reduziu para cinco anos (artigo 206, §5º, I). Nesse sentido já decidiu o STJ, quando do julgamento do Recurso Especial n.º1483930/DF, como recurso repetitivo, Tema 949. Veja-se:

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) exercite 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. (STJ Resp 1483930. Segunda Seção. Rel. Min. Luis Felipe Salomão. DJe 01.02.2017) Grifei

Na hipótese, a taxa condominial mais antiga é do ano de 1997, cujo prazo prescricional, como citado acima, era de vinte anos. Assim, entre 1997 até 2007 (data do ajuizamento da ação) passaram-se apenas dez anos, de modo que, forçoso é concluir pela não ocorrência da prescrição.

Ressalto que o Código Civil de 2002, no caso dos autos, não se aplica aos créditos anteriores a sua vigência (1997 até 2002), já que quando de sua entrada em vigor, ainda não havia transcorrido mais da metade do prazo prescricional do código civil de 1916(CC/2002, artigo 2028).

Por fim, em relação as taxas condominiais de 2003 até 2007, da mesma forma, não houve a perda da pretensão, já que entre 2003 (data do débito mais antigo), até 2007 (data do ajuizamento da ação) passaram-se apenas quatro anos. Assim, sendo o prazo prescricional de cinco anos, nos termos do artigo 206, §5º, I, do Código Civil de 2002, vislumbra-se que a cobrança do débito foi realizada no prazo



estabelecido pela legislação civil.

Diante das razões acima, não vislumbro razões para reforma da decisão de primeiro grau.

Ante o exposto, CONHEÇO DO RECURSO, PORÉM NEGO-LHE PROVIMENTO, mantendo a decisão agravada em todos os seus termos.

É como voto.

Belém,

JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO
Desembargador Relator

Apelação Cível n.º 0030232-52.2007.8.14.0301

Apelante: Ecce Engenharia e Construções Correa Almeida Ltda (Adv.: Paulo Roberto Arevalo Barros Filho e outros)

Apelado: Condomínio do Edifício Francisco Barbosa (Adv.: Albyno Francisco Arrais Cruz e outros)

Desembargador Relator: José Maria Teixeira do Rosário

ACÓRDÃO N° _____

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR PARA FIGURAR NO POLO PASSIVO DA AÇÃO. INÉPCIA DA INICIAL AFASTADA. INEXISTÊNCIA DE PRESCRIÇÃO. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. as obrigações condominiais são de natureza propter rem, aderindo à coisa, seja quem for o seu proprietário no momento da cobrança. Assim, nessa modalidade de obrigação, o devedor está ligado ao vínculo em relação a situação do bem, do qual é proprietário ou possuidor. Com efeito, poderá o condomínio ajuizar a ação tanto contra o proprietário, quanto contra o possuidor, de modo que, forçoso é concluir pela legitimidade do apelante para figurar no polo passivo da ação, já que apesar da alegação de venda do bem, não realizou a transferência do imóvel por escritura pública, continuando, portanto, responsável pela obrigação.

2. Em relação a alegação de inépcia da inicial, não tem fundamento jurídico, uma vez que a petição inicial preencheu os requisitos do artigo 282 do CPC/73 e está acompanhada da prova do débito e da planilha de cálculo atualizada. Ademais, a alegação de não juntada das assembleias não se enquadra no disposto no artigo 295, parágrafo único do CPC/73, que trata da matéria. Sem falar no fato de que não impugnou o apelante os valores apresentados, se limitando a fazer meras alegações gerais.



3. O prazo prescricional para cobrança de taxas condominiais, sob a égide do CC/2002, é de cinco anos. Já na vigência do Código Civil de 1916, o prazo era de vinte anos. Assim, para o crédito referente ao ano de 1997 até 2002, aplicável o prazo de vinte anos e entre 2003 até 2007, aplicável o prazo quinquenal do Código Civil de 2002, de modo que, forçoso é concluir que a prescrição não se operou nos autos.

4. Ressalto que o Código Civil de 2002, no caso dos autos, não se aplica aos créditos anteriores a sua vigência (1997 até 2002), já que quando de sua entrada em vigor, ainda não havia transcorrido mais da metade do prazo prescricional do código civil de 1916(CC/2002, artigo 2028).

5. Recurso conhecido e Improvido.

Acordam, os Senhores Desembargadores componentes da 2ª Turma de Direito Privado, por unanimidade, em conhecer do recurso e negar-lhe provimento, nos termos do voto do relator.

Sala de Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos 26 dias do mês de fevereiro do ano de 2019.

Esta Sessão foi presidida pelo(a) Exmo(a). Sr(a). Desembargador(a) Dr(a). Gleide Pereira de Moura.

Desembargador: JOSÉ MARIA TEIXEIRA DO ROSÁRIO