



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**  
**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**  
**7ª VARA CÍVEL**  
**RUA ALICE ALÉM SAADI, 1010, Ribeirão Preto - SP - CEP 14096-570**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1018077-74.2023.8.26.0506**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Pagamento**  
 Requerente: **--- Ltda - Me**  
 Requerido: **---**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Thomaz Carvalhaes Ferreira**

VISTOS.

I \_ RELATÓRIO

--- LTDA

\_ ME

ajuizou ação declaratória de existência de débito contra **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU**, objetivando a mera declaração da existência de débitos condominiais, diante da inadimplência do polo passivo durante o período de maio/2015 a setembro/2015, totalizando a quantia de R\$ 549,92 (quinhentos e quarenta e nove reais e noventa e dois centavos), referente à unidade --. Ao final, requereu a declaração da existência da dívida, com a respectiva averbação na matrícula do imóvel, além das custas processuais e honorários advocatícios (págs. 01/08). Documentos foram juntados (págs. 09/22).

Em contestação, o polo passivo alegou preliminares (ilegitimidade passiva, prescrição, litisconsórcio passivo, falta de interesse de agir e impugnação à gratuidade de justiça); no mérito, sustentou a responsabilidade do real possuidor do imóvel pelos débitos condominiais e ausência de responsabilidade da CDHU, requerendo, ao final, a improcedência dos pedidos (págs. 31/49). Juntou documentos (págs. 50/82).

**1018077-74.2023.8.26.0506 - lauda 1**

Seguiram-se: despacho dispensando a citação pessoal do



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**  
**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**  
**7ª VARA CÍVEL**  
**RUA ALICE ALÉM SAADI, 1010, Ribeirão Preto - SP - CEP 14096-570**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

polo passivo diante de seu comparecimento espontâneo (pág. 83); réplica (págs. 86/100); ato ordinatório de especificação probatória (pág. 101) e manifestações das partes (págs. 104 e 105/106).

**II \_ FUNDAMENTAÇÃO.**

O juiz julgará antecipadamente o pedido, proferindo sentença com resolução do mérito, quando não houver necessidade de produção de outras provas (artigo 355, I, do Novo Código de Processo Civil).

Já decidiu o E. Supremo Tribunal Federal (CPC/73): *"entre os poderes conferidos ao Juiz, na direção do processo, está o de determinar as provas necessárias à instrução do feito, indeferindo as diligências inúteis ou meramente protelatórias (CPC, art. 130). Portanto se o Magistrado indefere prova requerida pela parte por julgá-la desnecessária, atua em conformidade estrita com a lei"* (AI 142.023-5-SP, rel. Min. SEPÚLVEDA PERTENCE, citação tirada de V. Acórdão inserto na RT 726/247 e relatado pelo Des. MOHAMED AMARO, do E. TJSP).

Não deve ser acolhida a alegada carência da ação decorrente da falta de interesse de agir arguida pelo polo passivo, uma vez que assiste ao polo ativo, encontrada resistência à satisfação de uma pretensão de cujo direito afirma ser titular, o direito de buscar uma solução judicial para o conflito do interesse em tela, não podendo ser afastada da apreciação do Poder Judiciário qualquer lesão ou ameaça de direito, garantia contida no inciso XXXV, artigo 5º da Constituição Federal.

Não merecem ser acolhidas as alegações de ilegitimidade/litisconsórcio passivo, uma vez que, em consulta aos autos do Processo nº 1033139-62.2020.8.26.0506 (págs. 17 e 127), o qual tramitou perante a 3ª Vara Cível desta Comarca, constata-se que foi reconhecida a responsabilidade do ora polo passivo pelos débitos condominiais.

Vide, inclusive, o trecho copiado na réplica, no sentido de que o condomínio desconhecia a cessão do imóvel (págs. 87 e 70/82).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**  
**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**  
**7ª VARA CÍVEL**  
**RUA ALICE ALÉM SAADI, 1010, Ribeirão Preto - SP - CEP 14096-570**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Assim, resta inócuo perquirir sobre a inclusão no polo passivo do beneficiário do financiamento (pág. 36), ainda que tenha havido anuência do polo ativo (pág. 96).

Resta prejudicada a impugnação à gratuidade de justiça requerida pelo polo ativo diante da determinação de emenda da inicial para o preparo da causa (pág. 23), o que foi atendido (pág. 26).

No mais, o juízo verifica que na inicial e nas manifestações subsequentes do processamento da causa as partes se referiram ao polo ativo como se estivesse sendo ocupado pelo **condomínio**, quando na verdade quem é autora é a **empresa prestadora do serviço de cobrança** – (pág. 10), sedizente autorizada a tanto por força da convenção condominial, beneficiária dos boletos, sem que o polo passivo tenha questionado sua legitimidade ativa, pressupondo-se que mantém contrato de assistência firmado com o real credor, ou seja, o condomínio originalmente cedente do crédito e, em tese, do respectivo direito de cobrança, sempre lembrando que a ação **não é de cobrança**, mas meramente declaratória, descortinando-se a legitimação extraordinária tacitamente aceita.

Quanto ao mérito o pedido pode ser julgado procedente. O Código Civil (art. 206, §5º, I) estabelece o prazo de cinco anos para a cobrança de dívidas líquidas, a contar do dia seguinte ao vencimento da prestação. Portanto, caso a dívida não tenha sido cobrada dentro deste período, ela é considerada prescrita, o que impede a sua exigibilidade.

Vale destacar tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo 949: *“Na vigência do Código Civil de 2002, é **quinquenal o prazo prescricional** para que o condomínio geral ou edifício (horizontal ou vertical) exercite a **pretensão de cobrança** da taxa condominial ordinária ou extraordinária **constante em instrumento público ou particular**, a contar do dia seguinte ao vencimento da prestação”*.

A prescrição extingue a possibilidade de cobrança da dívida, mas não extingue a própria obrigação, ou seja, não afasta sua existência, que permanece como uma obrigação natural.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**  
**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**  
**7ª VARA CÍVEL**  
**RUA ALICE ALÉM SAADI, 1010, Ribeirão Preto - SP - CEP 14096-570**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

A taxa condominial é uma obrigação do tipo *propter rem*, híbrida, de caráter pessoal mas resultante do fato de alguém ser titular de um direito real. Logo, vincula o detentor imobiliário pelo motivo de ser dono da propriedade atendida pelos benefícios cujos custos devem ser rateados proporcionalmente.

O polo ativo comprovou documentalmente a existência da relação jurídica, sem informação por parte do polo passivo da quitação dos débitos (págs. 17/22).

A hipótese dos autos trata de pretensão meramente declaratória, objetivando a declaração de existência de uma relação jurídica obrigacional prescrita.

Estabelece o CPC:

**“Art. 19. O interesse do autor pode limitar-se à declaração: I - da existência, da inexistência ou do modo de ser de uma relação jurídica;**

Assim, tendo o polo ativo demonstrado a existência da relação jurídica entre as partes, é possível juridicamente a mera declaração da existência dos débitos condominiais, ainda que prescritos, para o período de maio a setembro de 2015, no valor de R\$ 549,92 (quinhentos e quarenta e nove reais e noventa e dois centavos).

Por fim, considerando a falta de exigibilidade da dívida prescrita, a averbação na matrícula do imóvel resta por prejudicada por determinação judicial paralela, uma vez que não há mais um direito de crédito a ser buscado, *seja na esfera judicial e extrajudicial*, conforme entendimento do E. Superior Tribunal de Justiça em caso análogo:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. **AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO PRESCRITO. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO.** INSTITUTO DE DIREITO MATERIAL. DEFINIÇÃO. PLANO DA EFICÁCIA. PRINCÍPIO DA INDIFERENÇA DAS VIAS. **PRESCRIÇÃO QUE NÃO ATINGE O DIREITO SUBJETIVO. COBRANÇA EXTRAJUDICIAL DE DÍVIDA PRESCRITA.**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**  
**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**

7ª VARA CÍVEL

RUA ALICE ALÉM SAADI, 1010, Ribeirão Preto - SP - CEP 14096-570

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**IMPOSSIBILIDADE**. MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO ESTADUAL. 1.

Ação de conhecimento, por meio da qual se pretende o reconhecimento da prescrição, bem como a declaração judicial de inexigibilidade do débito, ajuizada em 4/8/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 26/9/2022 e concluso ao gabinete em 3/8/2023.

2. O propósito recursal consiste em decidir se o reconhecimento da prescrição impede a cobrança extrajudicial do débito. 3. Inovando em relação à ordem jurídica anterior, o art. 189 do Código Civil de 2002 estabelece, expressamente, que o alvo da prescrição é a pretensão, instituto de direito material, compreendido como o poder de exigir um comportamento positivo ou negativo da outra parte da relação jurídica.

4. A pretensão não se confunde com o direito subjetivo, categoria estática, que ganha contornos de dinamicidade com o surgimento da pretensão. Como consequência, é possível a existência de direito subjetivo sem pretensão ou com pretensão paralisada. 5. A pretensão se submete ao princípio da indiferença das vias, podendo ser exercida tanto judicial, quanto extrajudicialmente. Ao cobrar extrajudicialmente o devedor, o credor está, efetivamente, exercendo sua pretensão, ainda que fora do processo. 6. **Se a pretensão é o poder de exigir o cumprimento da prestação, uma vez paralisada em razão da prescrição, não será mais possível exigir o referido comportamento do devedor, ou seja, não será mais possível cobrar a dívida. Logo,**

**o reconhecimento da prescrição da pretensão impede tanto a cobrança judicial quanto a cobrança extrajudicial do débito.** 7.

Hipótese em que as instâncias ordinárias consignaram ser incontroversa a prescrição da pretensão do credor, devendo-se concluir pela impossibilidade de cobrança do débito, judicial ou extrajudicialmente, impondo-se a manutenção do acórdão recorrido. (RECURSO ESPECIAL Nº 2.088.100 \_ SP, RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI, DJe: 23/10/2023).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**  
**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**  
**7ª VARA CÍVEL**  
**RUA ALICE ALÉM SAADI, 1010, Ribeirão Preto - SP - CEP 14096-570**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**1018077-74.2023.8.26.0506 - lauda 5**

III \_ DECISÃO.

Ante o exposto, **JUGO PROCEDENTE** o pedido. **DECLARO** a existência da relação jurídica obrigacional pela ré quanto aos débitos condominiais prescritos para o período de maio a setembro de 2015, no valor de face, sem correção, estimado em R\$ 549,92 (quinhentos e quarenta e nove reais, noventa e dois centavos) – planilha de cálculo à pág. 18.

A parte vencida arcará com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em R\$ 1.000,00 (mil reais), quantia atualizável desta data e até a liquidação, com juros legais moratórios contados do trânsito em julgado desta sentença \_ art. 85, §§8º e 16º, NCPC.

Caberá ao polo ativo, querendo, solicitar a expedição de certidão para eventual anotação/averbação registraria às próprias expensas. P.I.C.

Ribeirão Preto, 12 de setembro de 2024.

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

**1018077-74.2023.8.26.0506 - lauda 6**