



Estado de Goiás

Poder Judiciário

Comarca de GOIÂNIA

Goiânia - 4^a UPJ Varas Cíveis e Ambientais: 13^a, 14^a, 15^a e 16^a

AVENIDA OLINDA, , Esquina com Rua PL-03, Qd. G, Lt. 04, PARK LOZANDES, GOIÂNIA-Goiás,
74884120

DECISÃO

Ação: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível

Processo nº: 5219045-62.2025.8.09.0051

Recorrente(s): -----

Recorrido(s): -----

----- intentou por este juízo AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO C/C TUTELA DE URGÊNCIA em face do -----, ambos devidamente qualificados, em que se pleiteia, em sede de tutela de urgência, a abstenção de qualquer cobrança relativa aos débitos condominiais anteriores a 2019, ante a prescrição, bem como seja permitida a participação da autora e de seu esposo em todas as assembleias e decisões administrativas do requerido.

Alegou, em apartada síntese, que firmou com a ----- contrato de compra e venda adquirindo o imóvel unidade autônoma nº 2404, no -----.

Defendeu que nos termos da cláusula terceira do contrato

particular de promessa de compra e venda realizado com a incorporadora ficou entabulado que o imóvel seria entregue livre e desembaraçado de quaisquer ônus, tributos ou encargos, sendo de responsabilidade exclusiva da incorporadora quaisquer débitos anteriores.

Verberou que em outubro de 2020 foi surpreendida com a cobrança de supostos débitos condominiais anteriores ao registro do imóvel, relativos ao período de 05/2011 a 06/2019, os quais seriam de responsabilidades exclusiva da incorporadora. Alegou, também, que o requerido impediu a participação da autora e de seu esposo nas assembleias condominiais, afirmando se tratar de uma prática abusiva.

Em sede de tutela de urgência, pleiteou que seja determinado ao requerido que se abstenha de efetuar cobranças extrajudiciais e judiciais relativas aos débitos anteriores a 2019, ante a prescrição, bem como seja permitida a participação da autora e de seu esposo em todas as assembleias e decisões administrativas do condomínio.

Instruiu a inicial com documentos e procuração, evento 01.

Custas iniciais recolhidas, evento 01.

É o relatório. Decido.

A tutela cautelar de urgência objetiva resguardar o bem ou direito contra a ação do tempo e a consequente ineficácia da prestação jurisdicional, tanto assim que a medida é marcada pela provisoriação e pela cláusula *rebus sic stantibus*.

No caso dos autos, resta demonstrada a probabilidade do direito referente às dívidas prescritas. Conforme o disposto no art. 206, §5º, inciso I, do Código de Processo Civil, a pretensão de cobrança de dívidas líquidas, documentadas em instrumento

público ou particular, prescreve em cinco anos.

Conforme as tabelas anexadas no evento 01, arquivos 09 e 10, e considerando a data atual, bem como os valores pendentes, verifica-se a prescrição dos débitos pendentes até 2019. Diante disso, torna-se inexigível a dívida anterior ao período mencionado, em decorrência da prescrição.

Também resta patente o perigo de dano, posto que poderão ser adotadas medidas constitutivas de cobrança em face da parte autora.

Por último, ressalte-se que não cabe à autora defender direito alheio em nome próprio (permitir que seu marido participe das deliberações do condomínio).

ANTE O EXPOSTO, defiro a tutela de urgência pleiteada a fim de declarar a inexigibilidade das taxas condominiais relacionadas aos períodos anteriores a 07/2019, bem como determino que seja permitida a participação da autora nas assembleias e decisões administrativas do condomínio, desde que o único motivo do impedimento seja a inadimplência das parcelas discutidas neste feito.

Cite-se o requerido e intimem-se as partes para comparecerem à audiência de conciliação, a ser agendada pela UPJ junto ao CEJUSC.

O não comparecimento injustificado de qualquer parte na audiência importará na aplicação de multa de 2% sobre o valor da causa (art. 334, § 8º do CPC).

A parte poderá constituir representante, inclusive seu advogado, para representá-la em audiência, através de procuração específica, com poderes para negociar e transigir (art. 334, § 10º do CPC), sob pena de multa, não se admitindo a juntada posterior.

A parte demandada poderá oferecer contestação no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data da referida audiência, caso não haja acordo, ou do protocolo do seu pedido de cancelamento da audiência, na hipótese em que a parte autora também tenha manifestado desinteresse na autocomposição (art. 335, I, II, do CPC).

Intimação via Diário Oficial (art. 334, § 3º do CPC).

Intimem-se. Cumpra-se.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

OTACILIO DE MESQUITA ZAGO

Juiz de Direito