



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
6ª VARA CÍVEL
RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1021057-25.2020.8.26.0562**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**
 Requerente: **Condomínio Edifício**
 Requerido: **Gláucia Mansur Reimão Ruck e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Joel Birello Mandelli**

Vistos.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO (*sem inscrição no Cadastro de Pessoas Jurídicas, sito à Rua Carvalho de Mendonça, nº 175, Santos/SP, representado pelo síndico José Pereira dos Santos*), qualificado nos autos, ingressou com a presente ação de **COBRANÇA**== contra **GLÁUCIA MANSUR REIMÃO RUCK** e **MARCELO RUCK**, igualmente qualificados. Em síntese, o condomínio, embora constituído de fato, não possui CNPJ, cabendo ao síndico eleito a administração e movimentação da conta bancária para as despesas ordinárias. O edifício é composto por oito unidades. A unidade 22 está em débito com as despesas condominiais no período de maio de 2010 a dezembro de 2017. O síndico assumiu tais despesas. O imóvel foi arrematado em leilão pelos réus, em 2017, processo nº 00017003520125020446, em tramite perante a 6ª Vara do Trabalho de Santos/SP. Os réus tinham ciência da existência da dívida, conforme constou no edital. Solicitou ao juízo a reserva das despesas condominiais em aberto, cujo pedido foi negado. Embora a prescrição para cobrança de dívidas de condomínio seja de cinco anos, a ciência inequívoca da dívida, o que ocorreu em 2017, interrompeu o prazo prescricional, de forma que perfeitamente cabível a cobrança do período de 2012 a 2017, montante de R\$ 30.629,98. Juntou procuração e documentos (fls. 13/68).

Os réus foram citados e contestaram (fls.88/96). Preliminarmente, alegaram ilegitimidade ativa e passiva, e falta de interesse de agir. Se o síndico assumiu o pagamento das despesas da unidade 22, a ação deveria ter sido proposta pela pessoa física do síndico, não pelo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
6ª VARA CÍVEL
RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

condomínio. Como constou na inicial, embora o síndico tenha custeado tais despesas, o crédito seria cobrado pelo condomínio e reembolsado ao Sr. José Pereira dos Santos. No máximo, os réus somente poderiam ser condenados ao pagamento das quotas que eventualmente encontram-se em aberto de 28/10/2015 à 28/10/2020. No mais, bate-se pela improcedência. Juntaram procuração.

Na réplica, o autor explicou que com o fim de iniciar a regulamentação do condomínio, foi realizada nova Assembleia Ordinária, a qual reconheceu que o montante pago e inadimplido pela unidade 22 são débitos do condomínio, uma vez que pago exclusivamente em seu favor. Ou seja, o débito é condominial, não pessoal. Diante da arrematação judicial do imóvel e dos termos do edital, da carta de Arrematação e das manifestações nos autos da ação trabalhista pelos réus, o adquirente é responsável pelos débitos existentes. Os réus, adquirentes, tinham ciência da existência do débito condominial. Após a arrematação, em petição formulada pelo patrono dos réus nos autos da ação trabalhista, fica demonstrado o reconhecimento do direito do condomínio em receber o montante que lhe cabe (fls. 56).

As partes foram intimadas para que especificassem as provas que pretendiam produzir, e se manifestaram pelo julgamento da lide.

É O BREVE RELATÓRIO.

DECIDO.

Cabível o julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 355, inciso, do CPC.

Trata-se de cobrança de despesas condominiais.

Os réus suscitaram preliminar de ilegitimidade ativa e passiva, pois, na inicial, o síndico teria dito que assumiu o pagamento das despesas cuja responsabilidade cabia à unidade 22, de forma que a ação deveria ter sido proposta na pessoa dele, síndico, e não do condomínio. Também não foi proposta qualquer ação durante o longo período da dívida, faltando interesse de agir.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
6ª VARA CÍVEL
RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Esse fato foi esclarecido na réplica. Na verdade, com anuência dos demais moradores e conforme constou em ata, os rateios da unidade foram incorporados pelo condomínio e em favor dele, ou seja, os rateios eram destinados à manutenção do próprio condomínio e não para proveito pessoal do síndico, o que se deu pela falta de regularização do condomínio. Assim, é parte legítima para compor o polo ativo.

Os réus arremataram o imóvel em leilão judicial e tinham ciência de que havia débito condominial, informado em juízo e que constou do edital.

Por se tratar de obrigação *propter rem*, é facultado ao credor cobrar de qualquer um que tenha alguma relação jurídica com a unidade autônoma geradora do débito condominial (proprietário, promissário comprador, adquirente, arrematante, cedente etc.).

Prescindível a prévia cobrança do eventual possuidor do bem antes dos réus, como sustentado na defesa, pois o interesse da massa condominial deve prevalecer, a fim de resgatar de maneira mais célere as despesas inadimplidas, embora resguardado o direito de regresso.

Rejeito todas as preliminares.

No mérito, a ação é procedente.

O período devido pela unidade 22 corresponde ao rateio das despesas de maio de 2010 a dezembro de 2017.

Tão logo soube que o imóvel foi arrematado em leilão, por força de uma ação trabalhista, processo nº 00017003520125020446, em tramite perante a 6ª Vara do Trabalho de Santos/SP, o autor informou aquele juízo buscando garantir o crédito a que faz jus.

A existência da dívida constou no edital de hasta pública (fls. 38) e na carta de arrematação (fls. 42).

A ré Gláucia arrematou o imóvel em 17/10/2017 (fls. 39/41).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
6ª VARA CÍVEL
RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

O condomínio autor se manifestou nos autos da ação trabalhista, informou o débito e requereu a retenção de parte do produto da arrematação para o pagamento (fls. 48/55, fls. 57/60). A ré arrematante não se opôs (fls. 56). Os réus, portanto, tinham pleno conhecimento da dívida.

Entretanto, o juízo trabalhista indeferiu o pedido de retenção, fundamentando a decisão no fato que a arrematante recebeu o bem no estado em que se encontrava, sendo dela a responsabilidade pelo pagamento (fls. 61).

Conforme reconhecido pelo próprio autor na inicial, o prazo prescricional para a cobrança de despesas provenientes de dívida condominial, prescreve em cinco anos, incidindo a cobrança pelo período de 2012 a 2017.

O artigo 202, inciso V, do Código Civil diz que: "A interrupção da prescrição, que somente poderá ocorrer uma vez, dar-se-á: - *por qualquer ato judicial que constitua em mora o devedor; Parágrafo único. A prescrição interrompida recomeça a correr da data do ato que a interrompeu, ou do último ato do processo para a interromper*".

Assim sendo, a arrematação do bem pela ré, em 17/10/2017 (fls. 39/42) interrompeu o prazo, recomeçando daí o cômputo prescricional.

Portanto, não ocorreu prescrição em relação aos rateios condominiais nos cinco anos anteriores a arrematação, período de outubro de 2012 a outubro de 2017.

É o que basta à procedência da ação.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a presente ação proposta por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO** (sem inscrição no Cadastro de Pessoas Jurídicas, sito à Rua Carvalho de Mendonça, nº 175, Santos/SP, representado pelo síndico José Pereira dos Santos) contra **GLÁUCIA MANSUR REIMÃO RUCK** e **MARCELO RUCK**, todos qualificados, o que faço com fundamento no artigo 487, inciso I, do CPC, para condenar os réus no pagamento dos rateios das despesas condominiais correspondentes ao período de outubro de 2012 a outubro de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
6ª VARA CÍVEL
RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

2017, no total de R\$ 25.524,00, conforme planilha de fls. 66/68, cujos valores singelos devem ser corrigidos e acrescidos de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, desde os respectivos vencimentos, mais multa de 2% (dois por cento), mais aqueles que se vencerem no curso da lide, observados os mesmos critérios, tudo a ser apurado em liquidação de sentença mediante simples cálculo.

Os réus arcarão com as custas e despesas do processo, e honorários advocatícios em favor do autor, ora arbitrados em 10% (dez por cento) do valor da condenação.

P.R.I.

Santos, 04 de maio de 2021.

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