



Número: **5003925-92.2023.8.13.0027**

Classe: **[CÍVEL] PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **3ª Vara Cível da Comarca de Betim**

Última distribuição : **07/02/2023**

Valor da causa: **R\$ 6.795,65**

Assuntos: **Despesas Condominiais**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
CONDOMINIO RESIDENCIAL MADRI LIFE I (AUTOR)	
	PAULO ESTEVES SILVA CARNEIRO (ADVOGADO)
CATIA PEREIRA DA SILVA (RÉU/RÉ)	
LUCAS FREITAS SOARES (RÉU/RÉ)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10208465969	16/04/2024 12:45	<a href="#">Sentença</a>	Intimação



## **PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS**

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Betim / 3ª Vara Cível da Comarca de Betim

Rua Professor Osvaldo Franco, 55, Centro, Betim - MG - CEP: 32600-234

PROCESSO Nº: 5003925-92.2023.8.13.0027

CLASSE: [CÍVEL] PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

ASSUNTO: [Despesas Condominiais]

AUTOR: CONDOMINIO RESIDENCIAL MADRI LIFE I

RÉU/RÉ: LUCAS FREITAS SOARES e outros

### **SENTENÇA**

**Vistos etc.**

#### **I. RELATÓRIO**

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MADRI LIFE I, qualificado nos autos, propôs ação declaratória de existência de dívida prescrita em face LUCAS FREITAS SOARES e CATIA PEREIRA DA SILVA, também qualificado nos autos, aduzindo, em síntese, que:

- os requeridos são proprietários do apartamento 403, bloco 03, situado nas dependências do Condomínio requerente, conforme comprova a matrícula nº. 139.554, registrada no Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Betim – Estado de Minas Gerais;



- sendo que os requeridos estão inadimplentes com sua obrigação condominial no período de 05/2015 até 03/2016. No entanto, em razão do lapso temporal de cinco anos que, infelizmente, ensejou no instituto da prescrição, ocorreu a extinção da pretensão do autor na cobrança judicial daquelas taxas;

- todavia, ainda que as taxas cobradas estejam atingidas pelo instituto da prescrição, a dívida e o direito do credor ainda permanecem mantendo o imóvel em condição de inadimplência frente ao condomínio e aos condôminos;

- assim, devido aos Requeridos deixarem de adimplir com sua obrigação de pagamento de despesas condominiais e diante da recusa da mesma em buscar solução amistosa para suas pendências, sobretudo frente à prescrição do débito, não restou ao Requerente outra solução senão a busca da via judicial com o intuito do Estado-juiz declarar a existência da dívida prescrita a fim de requerer, posteriormente, a averbação na matrícula do respectivo imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis, dando conta acerca da relação jurídica que persiste pelo não pagamento da dívida apesar do lapso temporal.

Isso posto, ao final requereu que fosse julgada integralmente procedente a ação para declarar a existência da dívida condominial e que após o trânsito em julgado requer a expedição de ofício ao Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Betim – Estado de Minas Gerais, para que seja averbada, na matrícula do imóvel, a existência do débito condominial.

Com a inicial, vieram os documentos de ID 9720505469/9720489999.

Devidamente citadas, as partes rés deixaram transcorrer *in albis* o prazo de resposta, conforme se verifica da certidão de ID 10165773892.

Sendo que a revelia delas foi decretada em seguida, através da decisão de ID núm. 10174212848.

A parte autora manifestou não haver mais provas a serem produzidas, requerendo o julgamento antecipado do feito.

**Feito o conciso relato, decido.**

## **II. FUNDAMENTAÇÃO**

O feito comporta julgamento nos termos do art. 355, inciso II, do Código de Processo Civil, eis que, devidamente citada, a ré não opôs resistência ao pedido da autora, dando ensejo aos efeitos processuais da revelia, tendo como consequência, as presunções de veracidade e de aceitação pelo requerido dos fatos articulados na inicial.

Verifica-se que, no caso em testilha, apesar de regularmente citada e intimada para oferecer defesa da pretensão condenatória deduzida na inicial, a requerida não se dignou a atender o chamamento judicial e tampouco a impugnar especificamente a matéria fática narrada na inicial.



Nesse viés, a matéria vergastada insere-se no campo dos chamados direitos disponíveis, de maneira que, a falta de impugnação específica da mesma, viabiliza o reconhecimento da sua presunção de veracidade e de aceitação por parte da requerida. No mais, nenhum outro argumento fático ou jurídico socorre os interesses do requerido revel.

Não se enquadrando o caso em nenhuma das hipóteses previstas no art. 345 do CPC, a revelia induz presunção de veracidade dos fatos alegados na inicial.

Em apertada síntese, alega a parte autora que as partes rés são devedoras das obrigações condominiais do período de maio de 2015 até março de 2016, do imóvel tipo apartamento 403, bloco 03 situado nas dependências do condomínio da parte autora. Todavia tais débitos estariam prescritos, sendo que a parte autora requer que seja declarada essa prescrição da dívida.

Pois bem.

O registro do imóvel apresentado em ID núm. 9720526653 corrobora a propriedade em nome das partes rés.

Nesse sentido necessário destacar o disposto no art. 784, X, do Código de Processo Civil que preceitua que, constituem títulos executivos extrajudiciais:

X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas;

A convenção de condomínio foi apresentada em ID núm. 9720528102 e planilha de débitos em ID núm. 9720485690. Dessa forma, tenho que restou comprovada a legitimidade dos débitos.

Neste contexto, o prazo prescricional aplicado para as dívidas decorrentes da inadimplência das taxas condominiais é de cinco anos, tendo em vista o disposto no art. 206, §5º, I do CPC.

No mesmo sentido se posiciona o e.TJMG:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - DÉBITOS CONDOMINIAIS - PRAZO PRESCRICIONAL - CINCO ANOS - INTERRUÇÃO NÃO COMPROVADA - PERDA DA PRETENSÃO - SENTENÇA MANTIDA. - O prazo para cobrança de débito condominial é de cinco anos, a teor do artigo 206, § 5º, I, do CC/02 - A interrupção da prescrição deve ser comprovada pela parte autora, sendo insuficiente a mera apresentação de tela de seu sistema produzida unilateralmente - Recurso não provido. Sentença mantida. (TJ-MG - AC: 50078255420218130027, Relator: Des.(a) Mariangela Meyer, Data de Julgamento: 30/05/2023, 10ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 05/06/2023)



EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - PRESCRIÇÃO QUINQUENAL - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS DOS PROPRIETÁRIOS - CONDOMÍNIO DE FATO - EXIGIBILIDADE COM O ADVENETO DA LEI 13.465/2017. - O prazo prescricional da pretensão de cobrança de despesas condominiais é de cinco anos, contados do vencimento de cada parcela, em consonância com o disposto no artigo 206, § 5º, inciso I do Código Civil - O Supremo Tribunal Federal julgou tema com repercussão geral (Tema 492) e pacificou a controvérsia sobre a constitucionalidade da cobrança de contribuições associativas dos "condomínios de fato", mesmo de quem não se associe, desde que referente a período posterior ao advento da lei 13.465 de 11 de julho de 2017 e desde que a associação tenha registro público regular. (TJ-MG - AC: 16043229720148130024, Relator: Des.(a) Valdez Leite Machado, Data de Julgamento: 21/07/2023, 14ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 21/07/2023)

Dito isto, em exame ao caso concreto verifico que todos os débitos detalhados em planilha de ID núm. 9720485690 estão prescritos.

Diante disso, a procedência da ação é medida correta a ser imposta.

### III. DISPOSITIVO

**Ante o exposto e por tudo mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTES o pedido inicial, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para:**

a) declarar as partes rés devedoras das dívidas prescritas decorrentes das taxas condominiais junto ao condomínio autor do período entre 05/2015 até 03/2016.

b) expedir ofício ao cartório de registro de Imóveis desta comarca, para que seja averbada na matrícula do imóvel, a existência do débito condominial prescrito.

Julgo extinto o feito com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do CPC.

Após o trânsito em julgado, archive-se.

Por fim, visando à melhoria da administração judiciária, deixo consignado desde logo que, independente de nova conclusão, havendo recurso de:

1. Embargos de declaração, intime-se a parte ré para impugná-los em 5 (cinco) dias, caso queira, nos termos o art. 1.023, §2º, do CPC;

2. Em sendo interposta apelação, intime(m)-se o(s) apelado(s) para contrarrazões, no prazo de 15 dias, nos termos do art. 1010, §1º, do NCPC;



3. No caso de apelação adesiva, intime(m)-se o(s) apelante(s) para apresentar (em) contrarrazões, no prazo de 15 dias, nos termos do art. 1010, §2º, do NCPC;

4. Suscitadas preliminares em contrarrazões, nos termos do art. 1009, §1º, intime (m)-se o(s) recorrente(s) para se manifestar(em), no prazo de 15 dias, consoante o §2º do mesmo artigo.

5. Após, remetam-se os autos ao TJMG, nos termos do art. 1010, §3º do NCPC.

P.I.C.

Betim, data da assinatura eletrônica.

MUCIO MONTEIRO DA CUNHA MAGALHAES JUNIOR

Juiz(íza) de Direito

3ª Vara Cível da Comarca de Betim

