



Estado de Goiás
Poder Judiciário
Comarca de GOIÂNIA

Goiânia - 4ª UPJ Varas Cíveis e Ambientais: 13ª, 14ª, 15ª e 16ª
AVENIDA OLINDA, , Esquina com Rua PL-03, Qd. G, Lt. 04, PARK LOZANDES, GOIÂNIA-Goiás,
74884120

SENTENÇA

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

Processo nº: 5219045-62.2025.8.09.0051

Recorrentes(s): -----

Recorrido(s): -----

-----, através de
advogado constituído, ajuizou **AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO C/C
TUTELA DE URGÊNCIA** em desproveito de -----
, partes qualificadas nos autos.

Narrou, como causa de pedir, que firmou contrato de compra e
venda em 05 de dezembro de 2018 com a -----, adquirindo a unidade
autônoma nº 2404 do -----.

Alegou que o contrato estabelecia a entrega do imóvel livre e
desembaraçado de quaisquer ônus, tributos ou encargos condominiais, sendo de
responsabilidade exclusiva da incorporadora quaisquer débitos anteriores. Informou que o registro
da matrícula em seu nome ocorreu em 10 de maio de 2019, consolidando a transmissão da
propriedade livre de ônus.

Sustentou que, em outubro de 2020, foi surpreendida com a
cobrança de débitos condominiais anteriores ao registro do imóvel, referentes ao período de 2011
a 2019, totalizando R\$ 109.917,61. Argumentou que tais cobranças são indevidas, uma vez que
adquiriu o imóvel de boa-fé, com certidão de nada consta, e que os débitos anteriores são de
responsabilidade da incorporadora. Alegou, ainda, que o condomínio impediu sua participação e a
de seu esposo nas assembleias condominiais, violando o direito de propriedade.

Invocou a prescrição quinquenal das taxas condominiais, nos
termos do artigo 206, § 5º, inciso I, do Código Civil, sustentando que a cobrança de débitos
anteriores a cinco anos está prescrita.



Após expor os fundamentos jurídicos, requereu, em sede de tutela de urgência, a abstenção de cobranças extrajudiciais e judiciais relativas aos débitos anteriores a 2019 e a permissão para participação nas assembleias condominiais. No mérito, pediu a procedência da ação, com a declaração de inexigibilidade dos débitos condominiais cobrados indevidamente, por serem anteriores ao registro do imóvel em nome da autora e por estarem prescritos.

A inicial foi instruída com procuração e documentos, evento 1.

Custas iniciais solvidas (evento 1, arquivo 12).

Recebida a inicial e deferida a tutela de urgência para declarar a inexigibilidade das taxas condominiais relacionadas aos períodos anteriores a 07/2019, bem como determinar 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, evento 5.

Habilitação do requerido, evento 21.

Realizada audiência de conciliação sem acordo, evento 23.

O requerido apresentou contestação (evento 24), suscitando preliminar de falta de interesse de agir por ausência de necessidade e adequação. No mérito, alegou inexistência de cobrança indevida, sustentando que nunca cobrou diretamente a autora e que a dívida está sendo cobrada judicialmente da verdadeira devedora, -----, em processo em fase de execução. Argumentou que a autora nunca foi impedida de participar de assembleias ou usar áreas comuns, apresentando como prova a reserva do salão de festas pela autora.

Sustentou que a requerente não apresentou certidão de nada consta, documento que jamais foi emitido pelo condomínio, e que houve negligência da autora na aquisição do imóvel por não verificar a existência de débitos. Alegou que a prescrição não implica perdão da dívida e que os valores prescritos podem ser pagos voluntariamente. Pediu o acolhimento da preliminar e, no mérito, a total improcedência dos pedidos e o reconhecimento da litigância de má-fé da autora.



Instruiu a defesa com procuração e documentos.

A autora apresentou impugnação à contestação (evento 27), refutando as alegações defensivas e reiterando seus argumentos iniciais.

Na fase de especificação de provas (evento 28), ambas as partes manifestaram-se pelo julgamento antecipado da lide, entendendo desnecessária a produção de outras provas, eventos 33 e 34.

Intimada a regularizar sua representação processual (evento 36), a parte ré o fez o evento 41.

É o relatório. Passo a fundamentar e decidir.

Antes de adentrar ao mérito, cumpre sanar as questões preliminares pendentes de apreciação.

A falta de interesse de agir não merece guarida, pois há interesse processual quando a parte tem necessidade de ir a juízo para alcançar a tutela pretendida e quando essa tutela possa lhe trazer alguma utilidade do ponto de vista prático.

Presentes os pressupostos processuais e as condições da ação, bem como verificada a possibilidade de julgamento antecipado, nos precisos termos do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil, por se tratar a matéria em debate de questão de direito. Passa-se, doravante, à análise do mérito.

A controvérsia da demanda reside em definir se a autora pode ser responsabilizada pelo pagamento de taxas condominiais relativas a período anterior à aquisição e ao registro do imóvel, bem como se tais débitos estão atingidos pela prescrição quinquenal.

DA INEXIGIBILIDADE DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS



Consta dos autos que a autora adquiriu o imóvel sito à -----, lotes -----, apartamento -----, Torre -, -----, Setor -----, Goiânia/GO, mediante Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Residencial Urbano (evento 1, arquivo 4).

Foi juntada certidão de registro do imóvel comprovando o registro da propriedade em seu nome em 10/05/2019 (evento 1, arquivo 7) e termo de recebimento do imóvel datado de 27/05/2019 (evento 1, arquivo 8).

As cobranças questionadas (evento 1, arquivo 9) se referem a débitos anteriores ao registro do imóvel e à imissão da autora na posse.

As dívidas oriundas de despesas condominiais tem natureza *propter rem*, vinculando-se diretamente à unidade imobiliária que deu origem à obrigação. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, todavia, flexibilizou a aplicação dessa regra em relação a imóveis novos adquiridos mediante compromisso de compra e venda, estabelecendo que a responsabilidade do adquirente somente se inicia a partir do efetivo recebimento das chaves.

Nesse teor, eis tese firmada pela Corte Cidadã no julgamento do Tema Repetitivo 886:

a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigaçõescondominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do Condomínio acerca da transação;

b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, aresponsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto;

c) Se restar comprovado: (i) que o promissário comprador imitira-se naposse; e (ii) o Condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador. (destaquei)

Assim, a responsabilidade por tais valores recai sobre os titulares



da unidade à época em que ocorreram as inadimplências. Não se pode transferir à adquirente obrigação que não lhe pertencia no momento da transmissão da propriedade, sobretudo quando observadas todas as cautelas legais para aquisição.

A respeito do prazo prescricional, o reconhecimento da prescrição atinge apenas a pretensão — isto é, o direito de ação —, sem extinguir o direito material. A dívida permanece existente, embora inexigível pela via judicial ou extrajudicial. Dessa forma, ainda que seja declarada a inexigibilidade da obrigação, não se afasta a subsistência do débito, podendo o devedor, se assim desejar, renunciar à prescrição e adimplir espontaneamente a obrigação. Tal entendimento encontra respaldo no art. 882 do Código Civil, segundo o qual: “Não se pode repetir o que se pagou para solver dívida prescrita, ou cumprir obrigação judicialmente inexigível.”

No tocante à restrição de participação da autora e de seu esposo nas assembleias condominiais, se a promovente não é responsável pelos débitos anteriores a sua imissão na posse, observa-se que a medida não encontra respaldo legal, configurando violação ao direito de propriedade e aos direitos de condômino previstos no Código Civil: “Art. 1.335. São direitos do condômino: III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.”

Esclarece-se que a pretensão deduzida pela parte autora possui natureza meramente declaratória, não abrangendo a cobrança de valores supostamente pagos de forma indevida.

DA LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ

É cediço que a caracterização da litigância de má-fé não se presume, exigindo-se, para a imposição da respectiva sanção, o preenchimento cumulativo de três requisitos, conforme entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça (REsp 271.584/PR): (i) que a conduta da parte se subsuma a uma das hipóteses taxativamente elencadas no art. 80 do CPC; (ii) que à parte tenha sido oferecida oportunidade de defesa (art. 5º, inciso LV, da CF); e (iii) e que da sua conduta resulte prejuízo processual à parte adversa.

Dessa forma, não se configura litigância de má-fé quando a parte se limita a sustentar tese jurídica favorável aos seus interesses, sem incorrer em nenhuma das condutas descritas nos incisos I a VII do art. 80 do CPC.

ANTE O EXPOSTO, com fundamento no art. 487, inciso I, do CPC, julgo **PROCEDENTE** o pedido formulado por -----



em face de -----, para **CONFIRMAR** a tutela de urgência e **DECLARAR** a inexigibilidade dos débitos condominiais em relação à autora, referentes a período anterior a sua imissão na posse do imóvel (27/05/2019).

Em razão da sucumbência, condeno a parte requerida ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios sucumbenciais, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, atento ao que dispõe o artigo 85, § 2º, do CPC.

Na hipótese de recurso(s) apelatório(s), intime(m)-se a(s) parte(s) para contrarrazões e, oportunamente, subam os autos ao TJGO com as homenagens de estilo.

Após o trânsito em julgado, recolhidas as custas ou tomadas as medidas administrativas cabíveis, e não sendo instaurada a fase de cumprimento de sentença (ausência cumprimento voluntário), arquivem-se os autos com as cautelas legais.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

OTACÍLIO DE MESQUITA ZAGO

Juiz de Direito

