



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
27ª VARA CÍVEL
 Praça João Mendes s/nº, 10º andar - salas 1023/1025 - Centro
 CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
 Telefone: 2171-6198 - E-mail: sp27cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0136895-33.2003.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
 Requerente: **Condomínio Edifício Casablanca**
 Requerido: **Antonio Lima Filho e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vitor Frederico Kümpel**

Vistos.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO

CASABLANCA moveu ação de cobrança, pelo rito sumário, contra **ANTONIO LIMA FILHO**. Na inicial (fls. 02/04) afirmou que o réu é o legítimo proprietário da unidade condominial descrita na inicial e que descumpriu o pagamento das despesas condominiais, consubstanciando o débito de R\$6.452,51 (seis mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e um centavos). Pediu a procedência da ação para condenar o réu ao pagamento da importância devida. Juntou documentos (fls. 05/38).

Por decisão de fls. 39 foi determinada a redistribuição da ação para uma das Varas Cíveis do Foro Regional de Pinheiros, diante da competência absoluta oriunda das Leis de Organização Judiciária do Estado de São Paulo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VITOR FREDERICO KUMPEL. Para acessar os autos processuais, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o processo 0136895-33.2003.8.26.0100 e o código 250002006PXM7. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA BEATRIZ CARDOZO DE SOUZA, protocolado em 23/04/2018 às 13:02, sob o número WJMJ18404783160. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0031349-85.2018.8.26.0100 e código P890yMYD.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
27ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 10º andar - salas 1023/1025 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: 2171-6198 - E-mail: sp27cv@tjsp.jus.br

Citado por edital, o réu apresentou contestação por meio da Curadora Especial (fls. 74/76) na qual contestou por negativa geral.

Réplica (fls. 78).

Foi proferida sentença a fls. 86/90.

O Condomínio deu início à execução e pediu o arresto do imóvel portador da dívida condominial (fls. 97/98).

Fredy Gelcer peticionou nos autos alegando que o requerente é titular dos direitos aquisitivos do imóvel cujas parcelas condominiais são cobradas no presente processo e que tal fato sempre foi conhecido pela administração do condomínio-autor. Alegou que recebeu o imóvel de seu pai, Schuby Gelcer (falecido em maio de 1987). Este, por sua vez, recebeu o imóvel de Equipamentos Técnicos S/A, por meio de instrumento particular datado de 2 de fevereiro de 1968. A empresa referida adquiriu o imóvel de Clóvis Marcello de Sá e Benevides, em 1965, por meio de cessão de direitos. Clóvis comprou de Antonio Lima Filho, titular do domínio no Cartório de Registro de Imóveis. Antonio faleceu há décadas e, portanto, torna o feito nulo “ab initio”. Pediu, o peticionário, a decretação da nulidade de todo o processo, extinguindo-se o feito por ilegitimidade passiva “ad causam”, pois, o peticionário é quem deveria figurar como demandado na ação. Na pior das hipóteses, deveria o autor ter requerido a citação do espólio ou seus sucessores (fls. 183/185). Juntou documentos (fls. 186/208).

Manifestação do Condomínio (fls. 220/223).

Por decisão de fls. 231 foi deferida a substituição do polo passivo para constar FREDY GELCER em substituição a Antonio Lima Filho.

Fredy Gelcer alegou, em diversas oportunidades que o Condomínio tinha ciência do falecimento de Antonio Lima Filho quando



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

27ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 10º andar - salas 1023/1025 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6198 - E-mail: sp27cv@tjsp.jus.br

da propositura da ação e alegou também que não foi citado na fase de conhecimento.

Também foram incluídos no polo passivo da demanda Jaime Silvio Gelcer, Nina Gelcer e Lina Gelcer, como coerdeiros de Schuby Gelcer, compromissário-comprador do imóvel.

A fls. 577/586, Fredy Gelcer apresentou contestação na qual alegou que o condomínio passou longo período negando a entregar os boletos de cobrança de cotas condominiais ao ora réu por absoluta má-fé, sendo necessária a extinção do feito sem análise do mérito. Afirmou que é o condômino responsável pela unidade na medida em que tem posse, usufrui e se beneficia do condomínio em que vive e pediu a exclusão dos demais herdeiros Jaime Silvio Gelcer, Lina Gelcer e Nina Gelcer. Alegou ocorrência de prescrição. Impugnou o valor cobrado e pediu a extinção da ação sem julgamento do mérito ou a sua improcedência.

A fls. 587/618 foi oferecida contestação por Jaime, Lina e Nina na qual alegaram a ilegitimidade passiva “ad causam” na medida em que houve renúncia da herança e que nunca exerceram posse sobre a unidade condominial, mas, somente, Fredy é possuidor do imóvel. Discorreram sobre: a ilegitimidade dos supostos herdeiros do promitente-comprador; a inexistência de continuidade registral na matrícula e compromissos de compra e venda apresentados; a inexistência de cópia autenticada dos compromissos de compra e venda; a prescrição; as nulidades formais; a inconsistência dos cálculos apresentados; a incompetência absoluta. Pediram o reconhecimento da ilegitimidade dos requeridos e a improcedência da ação. Juntaram documentos (fls. 619/627).

Os autos chegaram da 1ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros, por conta de decisão na exceção de incompetência em apenso (fls. 638).

Réplica (fls. 642/643).

É o relatório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
27ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 10º andar - salas 1023/1025 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: 2171-6198 - E-mail: sp27cv@tjsp.jus.br

FUNDAMENTO e DECIDO.

A ação é procedente. Chega a ser impressionante como é possível uma ação de cobrança condominial ter sido interposta em 2003 e, após dez anos, não ter gerado satisfatividade.

É bom deixar consignado que o processo teve curso normal, porém, foi reconhecida a nulidade dos atos praticados por vício citatório, o que gerou o refazimento dos atos procedimentais.

O Condomínio Casablanca tem razão quando afirma que no imóvel já residia o Sr. Fredy (fls. 80) e este, notificado, manteve-se inerte, obrando com absoluta má-fé.

A demanda havia sido proposta contra Antonio Lima Filho, na ocasião dos fatos, falecido, que contestou por negativa geral e que fez gerar um título executivo judicial (fls. 86/90).

O então ocupante Fredy era filho do compromissário-comprador, falecido, então herdeiro do imóvel, muito embora o referido bem estivesse irregular por ocasião da demanda junto ao registro de imóveis.

Era impossível ao Condomínio ter conhecimento da situação fática que pendia sobre o imóvel, sendo que as coisas somente se revelaram a fls. 474, momento em que Fredy se apercebeu que ia perder o bem e passou a movimentar adequadamente a máquina judicial.

Uma série de conjecturas foi formulada (fls. 478), porém, a bem da verdade, é que então o ocupante do imóvel se manteve inerte, ciente da demanda, e que deu causa a todo o imbróglio, agora sob novo julgamento, cabendo sempre lembrar que a multa, ainda que de 2% (dois por cento) gera um acréscimo asoerbante à



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
27ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 10º andar - salas 1023/1025 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: 2171-6198 - E-mail: sp27cv@tjsp.jus.br

dívida.

Quando apresentada nova contestação (fls. 577 e seguintes) pode se verificar que realmente Fredy é o único condômino responsável pela unidade condominial, tendo posse, uso e fruição do bem.

Mais uma vez assiste razão ao Condomínio quando esclarece que os corréus Jaime, Nina e Lina somente figuraram como demandados, pois eram herdeiros de Schuby que era o compromissário comprador do imóvel (fls. 519/527).

Também restou claro que a escritura de renúncia sucessória de fls. 627 é superveniente à demanda em questão, de forma que deve ser extinto o processo a luz do artigo 267, VI do CPC para os três coerdeiros demandados, sem qualquer conseqüência para o condomínio que, mais uma vez, não tinha como saber do referido ato de renúncia formal sucessório.

Não há que se falar em prescrição da pretensão por vários motivos.

Em primeiro lugar o prazo é decenal. E, de acordo com o artigo 2.028 do Código Civil é computado a partir de 11 de janeiro de 2003. Assim só teria termo em 11 de janeiro de 2013, tendo a citação válida ocorrido em 22 de maio de 2012 (fls. 538).

Ainda se não fosse esse fato, seria absurdo reconhecer a prescrição, pois somente o réu deu causa ao imbróglio. O réu Fredy, ciente da sua titularidade e da existência da dívida, manteve-se inerte e não pode se beneficiar dessa inércia. A prescrição não tem de incidir sobre a inércia do demandante que, no caso, nunca aconteceu. Reconhecer a prescrição seria pior do que a ausência de citação válida e formal, pois premiaria o devedor contumaz e não é essa a teleologia do sistema, principalmente, diante de um credor não desidioso.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
27ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 10º andar - salas 1023/1025 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: 2171-6198 - E-mail: sp27cv@tjsp.jus.br

Aliás, é causa interruptiva da prescrição qualquer ato judicial que constitui em mora o devedor (art. 202, V, CC). A teleologia e a finalidade do sistema é a não proteção da mora do devedor. Ao longo do processo existem vários atos, mas o mais emblemático, sem sombra de dúvida, é a notificação de fls. 82/84 em que o ora requerido toma ciência formal da existência da dívida, conforme AR de fls. 84 (18 de março de 2004).

Portanto, ainda que sob essa perspectiva, não se operou a prescrição decenal para a hipótese. Ante a complexidade de uma ação que poderia ser simples, a condenação em verba honorária deve ser sobre o limite máximo (20%) e de forma atualizada do débito.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** a ação de cobrança, pelo rito sumário, que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CASABLANCA** moveu contra **FREDY GELCER** e condeno o réu ao pagamento para o autor da importância de R\$6.452,51 (seis mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e um centavos) com correção monetária desde outubro de 2003 e juros legais de 1% (um por cento) a partir da citação até efetivo desembolso, observados os índices da Tabela Prática Organizada do E. Tribunal de Justiça de São Paulo e mais eventualmente as vincendas com correção monetária a partir dos respectivos vencimentos, juros legais de 1% (um por cento) e multa de 2% (dois por cento) ao mês. Condeno, ainda, o réu, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo (CPC, art. 20, § 3º) em 20% (vinte por cento) do valor atualizado da condenação. Extingo o feito nos termos do inciso I do artigo 269 do Código de Processo Civil.

JULGO EXTINTO o feito com relação aos corréus **JAIME SILVIO GELCER, LINA GELCER e NINA GELCER**, por ilegitimidade passiva “ad causam” e extingo o feito nos termos do inciso VI do artigo 267 do Código de Processo Civil, devendo o corréu Fredy Gelcer suportar as custas e despesas processuais em relação a esses corréus, bem como, honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) do valor atualizado da condenação, ante o princípio da causalidade.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
27ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 10º andar - salas 1023/1025 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: 2171-6198 - E-mail: sp27cv@tjsp.jus.br

P. R. I. C.

CUSTAS DE PREPARO: R\$216,43.

São Paulo, 06 de agosto de 2013.

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

650/656 08 08 13
M/c - parte.

650/656 sentença, preparo e
09 08 13 parte.

09 08 13
[Signature]

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por VITOR FREDERICO KUMPEL. Para acessar os autos processuais, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o processo 0136895-33.2003.8.26.0100 e o código 2S000006PXNZ
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA BEATRIZ CARDOZO DE SOUZA, protocolado em 23/04/2018 às 13:02, sob o número WJMJ18404783160. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0031349-85.2018.8.26.0100 e código P890yMYD.