



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

154

5

ACÓRDÃO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
ACÓRDÃO/DECISÃO MONOCRÁTICA
REGISTRADO(A) SOB Nº



03498880

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0110976-27.2007.8.26.0003, da Comarca de São Paulo, em que é apelante RUBENS LAZZARINI sendo apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA REAL.

ACORDAM, em 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MARCOS RAMOS (Presidente sem voto), LINO MACHADO E CARLOS RUSSO.

São Paulo, 27 de abril de 2011.

ORLANDO FIORESI
RELATOR

154

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

1

Apelação com revisão nº 0110976-27.2007.8.26.0003 - F.R. Jabaquara

Voto nº 17.544

Apelante: Rubens Lazzarini
Apelado: Condomínio Edifício Villa Real
Juíza de Direito: Ana Luíza Villa Nova

Despesas de condomínio - Cobrança - Débitos anteriores à alienação do imóvel - Denúnciação da lide à Construtora - Inadmissibilidade.

A denúnciação da lide só deve ser admitida estando o denunciado obrigado, por força de lei ou do contrato, a garantir o resultado da demanda, caso o denunciante resulte vencido, vedada a intromissão de fundamento novo.

Despesas condominiais - Cobrança - Parcelas vincendas - Incidência do disposto no artigo 290 do Código de Processo Civil - Inclusão das prestações que se vencerem enquanto não extinta a fase de cumprimento de sentença - Reconhecimento.

Em tema de cobrança de despesas de condomínio e com referência às prestações vincendas, encontram-se as mesmas incluídas na condenação enquanto durar a obrigação, nos termos do disposto no artigo 290 do Código de Processo Civil, abrangendo as prestações que se vencerem enquanto não extinta a fase de cumprimento da sentença.

Recurso improvido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a respeitável sentença de fls. 102/106, com embargos de declaração rejeitados às fls. 110, de relatório adotado e que, em autos de ação de cobrança de despesas de condomínio, ajuizada por Condomínio Edifício Villa Real em face de Rubens Lazzarini, julgou procedente o pedido inicial para condenar o réu ao pagamento das despesas condominiais pleiteadas na inicial, bem como as vincendas (CPC, art. 290), com correção monetária e juros de mora de 1% ao



Apelação com revisão nº 0110976-27.2007.8.26.0003 - F.R. Jabaquara

mês a partir do vencimento, mais multa de 2%, devendo o requerido arcar, ainda, por força da sucumbência, com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Sustenta o apelante, preliminarmente, que a sentença é nula por ter afastado seu direito de denunciar a lide à verdadeira responsável pelo pagamento das contribuições condominiais, ou seja, a Construtora Caruso Ltda., certo que não pretendeu furta-se ao pagamento do débito, que reconhece como de sua responsabilidade na qualidade de proprietário do imóvel, mas apenas exercer o direito de regresso contra a responsável pelo débito reclamado na inicial. No mérito, afirma que todas as contribuições condominiais posteriores àquelas objeto da inicial encontram-se pagas, razão pela qual não pode subsistir a condenação ao pagamento das contribuições vincendas, requerendo, por fim, compensação de contribuições levadas a efeito a título de fundo de inadimplência, tudo a justificar o provimento do recurso (fls. 111/117).

Recurso tempestivo, preparado e respondido (fls.126/129).

É o relatório.

Afasta-se, de início, a preliminar de nulidade do julgado, porquanto incabível, na espécie, a denunciação da lide à antiga proprietária do imóvel, Construtora Caruso Ltda..

É que, a cobrança do rateio de despesas de condomínio deve ser feita pelo procedimento sumário, como expressamente dispõe o artigo 275, II, "c", do Código de Processo Civil, que não admite reconvenção, nem intervenção de terceiros (art. 280, I).

O caso, com a devida vênia, também não autorizava a conversão do procedimento sumário em ordinário, como determinada (fls. 68), pois diante da controvérsia instalada e da natureza da demanda, não se verificava inadequação do procedimento.

Ainda que assim não fosse, não se pode olvidar que denunciação da lide só deve ser admitida estando o denunciado obrigado, por força de lei ou do contrato, a garantir o resultado da demanda, caso o denunciante resulte vencido, vedada a intromissão de fundamento novo.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

3

Apelação com revisão nº 0110976-27.2007.8.26.0003 - F.R. Jabaquara

Em tais condições, o indeferimento da denunciação da lide era medida de rigor.

No mérito, o recurso descomporta provimento.

Com efeito, em tema de cobrança de despesas de condomínio e com referência às prestações vincendas, encontram-se as mesmas incluídas na condenação enquanto durar a obrigação, nos termos do disposto no artigo 290 do Código de Processo Civil, abrangendo as prestações que se vencerem enquanto não extinta a fase de cumprimento da sentença.

A propósito, anota Theotonio Negrão que "Sendo de trato sucessivo as prestações (homogêneas, contínuas, da mesma natureza jurídica, sem modificação unilateral), enquanto durar a obrigação estão elas incluídas na sentença condenatória da ação de cobrança. Vencidas depois da condenação, liquidam-se. Novas, não precisam de nova sentença de condenação. As liquidadas por sentença formam título executivo judicial; executam-se. Após a sentença de liquidação, surgidas outras, novamente liquidam-se e se executam, sem necessidade de outra ação de cobrança com sentença condenatória" (RT 651/97)" (*in* "Código de Processo Civil e legislação processual em vigor", 40ª Ed., nota 3 ao artigo 290, p. 441).

Nessa conformidade, nada impede a inclusão na condenação das parcelas posteriores ao período indicado na inicial, certo que eventual adimplemento, como mencionado pelo apelante, deverá ser comprovado em momento oportuno, ou seja, na fase de cumprimento de sentença, caso haja necessidade.

Aliás, como definido pela magistrada sentenciante por ocasião do julgamento dos embargos de declaração opostos, "não é caso de limitar a condenação ao período indicado na petição inicial, e, se todas as demais parcelas estão regularmente quitadas, inclusive aquelas posteriores ao ajuizamento, como afirma o embargante, o pedido de execução pelo embargado será restrito às parcelas não pagas indicadas na inicial, e, mesmo que eventualmente outras venham a ser abrangidas indevidamente, a prova do pagamento poderá e deverá ser feita com o fim de demonstrar que a execução é indevida" (fls. 110).

Por fim, não há como acolher-se o pedido de compensação de valores pagos mensalmente a título de contribuição para o



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

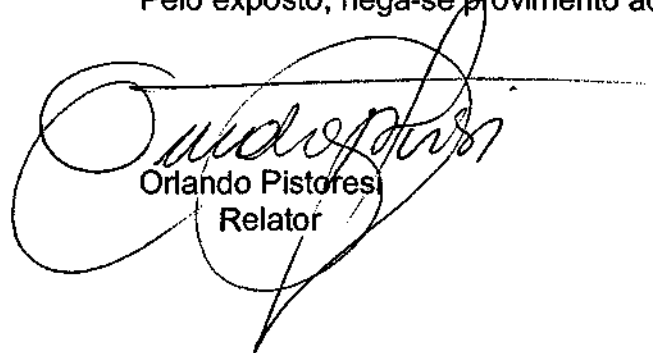
4

Apelação com revisão nº 0110976-27.2007.8.26.0003 - F.R. Jabaquara

“fundo de inadimplência” com o débito cobrado na presente ação, posto que tal verba destina-se à cobertura de despesas ordinárias do Condomínio, consoante se infere da Ata da Assembléia Geral Extraordinária (fls. 34).

Em tais condições, nada havendo a ser alterado, resta integralmente mantida a respeitável sentença hostilizada, inclusive por seus próprios e bem deduzidos fundamentos.

Pelo exposto, nega-se provimento ao recurso.


Orlando Pistori
Relator