



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000403256

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1069695-15.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMINIO EDIFICIO BARAO DE ITATIAYA, é apelada MARCIA YVETTE SANCHEZ BOUERI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 27 de abril de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

COMARCA: **SÃO PAULO**
APELANTES: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARAO DE ITATIAYA**
APELADA: **MARCIA YVETTE SANCHEZ BOUERI**

VOTO N.º 27.344

CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AÇÃO DE COBRANÇA. Sentença de improcedência mantida. Cobrança dirigida à anterior síndica, relativa a uma carta de quitação concedida irregularmente a condôminos, no ano de 2001. Ação ajuizada em 2023. Ciência do condomínio e dos condôminos, a respeito da controvérsia, muito antes de 2021, quando assumiu a nova gestão. Prescrição configurada. Inteligência do art. 206, §3º, V do CC. Verba honorária majorada.
RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de ação de cobrança, envolvendo condomínio edilício, cujo pedido foi julgado improcedente pela sentença de fls. 330/333.

Apela a autora (fls. 347/363) pretendendo a reforma da sentença. Alega, em síntese, o seguinte: a) somente em fevereiro de 2021, depois de vários anos com a mesma gestão da síndica Marcia Yvette, foi eleito novo síndico, que passou a realizar análise dos documentos, contas, contratos; b) com a entrada do novo síndico, este tomou conhecimento de que os conjuntos 901 e 910 e vagas 147 a 151 possuíam débitos condominiais referentes ao período de maio/2000 a março/2001, que constavam da lista de inadimplentes, para cobrança (fls. 75/100); c) a antiga síndica, em 14/03/2001, forneceu aos proprietários das referidas unidades uma certidão negativa de débitos (fls. 65), mas a antiga administradora chegou a enviar carta aos moradores informando o equívoco (fls. 66); d) em 2008 o Condomínio ajuizou ação de cobrança contra os proprietários, que tramitou na 7ª Vara Cível (autos nº 583.00.2008.102.672-8), cujo pedido foi julgado improcedente (fls. 67/74); e) mesmo com a sentença de improcedência, o condomínio manteve os débitos discriminados na prestação de contas e na relação de inadimplentes, não levando ao conhecimento da massa condominial que os

débitos eram inexigíveis; f) a antiga administradora, que enviou a carta em 04/06/2001, teve o seu contrato rescindido apenas em 01/06/2021, e somente com a sua saída e da síndica anterior é que a administradora Advenger tomou ciência dos fatos; g) a emissão equivocada da certidão não foi levada à assembleia; h) o termo a quo do prazo prescricional, pelo princípio da actio nata, é a data em que o apelante teve ciência inequívoca do ocorrido, isto é, em 09/02/2021; i) mesmo que alguns documentos estivessem em posse da antiga administradora, não se pode concluir que o condomínio poderia fazer algo, uma vez que a antiga administração era orientada pela antiga gestão, não se podendo concluir que tinha ciência do documento de fls. 66 desde junho de 2001.

Recurso tempestivo e devidamente preparado.

Sem contrarrazões.

Recebe-se o apelo nos efeitos devolutivo e suspensivo (art. 1.010, §3º, c/c art. 1.012, ambos do CPC).

É O RELATÓRIO.

O recurso não comporta provimento.

Cuida-se de ação de cobrança, envolvendo condomínio edilício, cujo pedido foi julgado improcedente pela sentença de fls. 330/333, nos seguintes termos:

“Compulsando os documentos apresentados, tem-se que a síndica assinou a declaração de quitação em março/2001 (fls. 65). Porém, em junho/2001, a antiga administradora do condomínio notifica a nova administradora, informando que foram os autores da declaração da referida correspondência, pois não tinham acesso à documentação, devido ao processo de transição (fls. 66). Inverossímil que o autor estivesse durante todos esses anos na posse de referido documento, mas somente agora tomou ciência de seu teor.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Note-se que, enquanto a síndica responde pelo condomínio, a administradora que é responsável pela organização de receitas e despesas, que são aprovadas em Assembleia.

Dessa forma, mesmo que não tenha constado da ata daquele ano, o documento de fls. 66 dá conta de que há mais de vinte anos o condomínio tinha ciência da emissão equivocada da declaração de quitação.

Ainda que não se considere referido documento capaz de dar ciência inequívoca ao condomínio, foi ajuizada ação de cobrança pelo condomínio em face dos condôminos inadimplentes, que foi julgada improcedente. Os processos são públicos, os teores das decisões são publicados em DJE, dando publicidade à toda tramitação. Portanto, diante da existência de processo público, considera-se que o Condomínio tinha ciência do ocorrido, podendo ser considerado o trânsito em julgado daquela ação como termo inicial da prescrição, o que ocorreu em 2009.

Subsidiariamente, caso nenhum desses atos sejam considerados como ciência, tem-se que o condomínio transigiu naquela ação para pagamento dos honorários sucumbenciais, referido pagamento ocorreu através de cheque emitido pelo condomínio (fls. 73), consequentemente referido cheque constou das contas prestadas, que foram devidamente aprovadas em Assembleia, em 2011.

Assim, por qualquer ângulo que se analise a demanda, constata-se que transcorreu há muito o prazo prescricional trienal, sendo inverossímil que, diante de tantos fatos, o Condomínio autor não tivesse ciência e conhecimento há mais de dez anos sobre o ocorrido, sendo caso de reconhecimento de prescrição da pretensão. Nesse sentido:

(...)

Ainda que assim não fosse, não haveria como responsabilizar a síndica pelo ocorrido. Primeiro, o autor não trouxe aos autos contas completas anteriores a 2001, que deem conta do efetivo valor devido pelas unidades à época da declaração de quitação. Conforme constou na ação de cobrança 0102672-05.2008.8.26.0100, "diante da admitida desorganização da antiga administração do Condomínio, como poderia o autor imputar com a necessária segurança o equívoco ao recibo e não à falta da regular contabilidade dos pagamentos realizados?", ou seja, sequer o autor comprovou que, de fato, a declaração foi emitida por equívoco.

Segundo, apesar de a síndica ter firmado a declaração de quitação, se as unidades estavam realmente inadimplentes (o que, como dito, não foi comprovado), a ré teria sido levada a erro pela administradora do condomínio, que foi a responsável pelo conteúdo da declaração."

A sentença não comporta reparo.

Em síntese, o condomínio apelante cobra da apelada, anterior síndica, débito relacionado à quitação dada de forma equivocada a condôminos, no ano de 2001, e a despeito de posterior ajuizamento de ação de cobrança, pelo condomínio, contra os referidos condôminos, com trânsito em julgado em 2009.

A controvérsia consiste em avaliar o termo inicial da prescrição.

O condomínio autor alega que somente tomou ciência inequívoca dos fatos em 2021, quando da troca da gestão dos síndicos, aplicando-se, assim, a teoria da *actio nata*.

Sem razão o condomínio autor.

Quanto à prescrição e à teoria da *actio nata*, há duas possíveis interpretações ao art. 189 do CC/2002. Para a primeira, de caráter objetiva, a contagem do prazo prescricional somente é possível a partir da efetiva lesão ao direito. Para a segunda, de caráter subjetiva, o prazo prescricional inicia apenas após a ciência inequívoca da lesão a direito subjetivo.

Em regra, aplica-se o viés objetivo da *actio nata*. Nesse sentido: "*Em relação ao termo inicial do prazo prescricional, é pacífico o entendimento do STJ de que o início da contagem dá-se a partir da data em que houve o conhecimento da efetiva violação (ou inobservância) de um direito, consoante o viés objetivo da teoria da actio nata.*" (STJ, AgInt no REsp n. 1.798.457/DF, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 22/4/2024, DJe de 25/4/2024; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.265.796/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/11/2023, DJe de 23/11/2023).

Excepcionalmente, aplica-se o viés subjetivo da *actio nata*, especialmente quando a prescrição tiver natureza extintiva e existir controvérsia em matéria de prova, não sendo o caso de aplicação do art. 374 do CPC/2015. Nesse sentido, o Tema 875/STJ: "*Exceto nos casos de invalidez permanente notória, ou naqueles em que o conhecimento anterior resulte comprovado na fase de instrução, a ciência inequívoca do caráter permanente da invalidez depende de laudo médico.*".

Independentemente da teoria adotada, está configurada a prescrição.

O condomínio sabia ou tinha condições de saber, desde 2001, a respeito da carta de quitação.

A fls. 66 foi enviada carta aos condôminos inadimplentes pela administradora, informando o erro no recibo de quitação, ainda em 2001.

Além disso, foi ajuizada ação de cobrança, que tornou pública a informação. O trânsito em julgado se deu em 2009.

Ademais, o cheque para pagamento das verbas sucumbenciais foi emitido pelo condomínio (fls. 73) e constou das contas prestadas, aprovadas em assembleia em 2011.

A alegação, com a devida vênia, tangencia a litigância de má-fé. É evidente que o condomínio e os condôminos sabiam da existência da controvérsia.

Há, portanto, prescrição, nos termos do art. 206, §3º, V do CC.

Fica majorada em 20% a verba honorária, sobre o valor previamente fixado.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

ALFREDO ATTÍE
Relator