

RECURSO ESPECIAL Nº 1.483.930 - DF (2014/0240989-3)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : JOSÉ AILTON SANTANA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
RECORRIDO : CONDOMÍNIO VALE DAS ACÁCIAS
ADVOGADO : ROLLAND FERREIRA DE CARVALHO E OUTRO(S) - DF024716
INTERES. : ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ADMINISTRADORAS DE IMÓVEIS - ABADI - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADO : MARCELO BORGES DA SILVA - RJ119706
INTERES. : INSTITUTO BRASILEIRO DE DIREITO CIVIL - IBDCIVIL - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADO : GUSTAVO JOSÉ MENDES TEPEDINO - RJ041245
INTERES. : ASSOCIACAO DOS CONDOMINIOS GARANTIDOS DO BRASIL - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADO : ANDRÉ ZACARIAS TALLAREK DE QUEIROZ - PR031381

EMENTA

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. DIREITO CIVIL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. DÍVIDAS LÍQUIDAS, PREVIAMENTE ESTABELECIDAS EM DELIBERAÇÕES DE ASSEMBLEIAS GERAIS, CONSTANTES DAS RESPECTIVAS ATAS. PRAZO PRESCRICIONAL. O ART. 206, § 5º, I, DO CÓDIGO CIVIL DE 2002, AO DISPOR QUE PRESCREVE EM 5 (CINCO) ANOS A PRETENSÃO DE COBRANÇA DE DÍVIDAS LÍQUIDAS CONSTANTES DE INSTRUMENTO PÚBLICO OU PARTICULAR, É O QUE DEVE SER APLICADO AO CASO.

1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015 (art. 543-C do CPC/1973), é a seguinte:

Na vigência do Código Civil de 2002, é quinquenal o prazo prescricional para que o Condomínio geral ou edifício (vertical ou horizontal) exercite a pretensão de cobrança de taxa condominial ordinária ou extraordinária, constante em instrumento público ou particular, a contar do dia seguinte ao vencimento da prestação.

2. No caso concreto, recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, no caso concreto, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Para os fins do artigo 1.036 do CPC/2015, foi fixada a seguinte tese: Na vigência do Código Civil de 2002, é quinquenal o prazo prescricional para que o Condomínio geral ou edifício (horizontal ou vertical) exercite a pretensão de cobrança da

taxa condominial ordinária ou extraordinária constante em instrumento público ou particular, a contar do dia seguinte ao vencimento da prestação. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti e Moura Ribeiro.

Consignada a presença do Dr. GUSTAVO JOSÉ MENDES TEPEDINO, pelo amicus curiae INSTITUTO BRASILEIRO DE DIREITO CIVIL.

Brasília (DF), 23 de novembro de 2016(data do julgamento)

Ministro Luis Felipe Salomão

Relator

RECURSO ESPECIAL Nº 1.483.930 - DF (2014/0240989-3)

RECORRENTE : JOSÉ AILTON SANTANA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
RECORRIDO : CONDOMÍNIO VALE DAS ACÁCIAS
ADVOGADO : ROLLAND FERREIRA DE CARVALHO E OUTRO(S) - DF024716
INTERES. : ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ADMINISTRADORAS DE
IMÓVEIS - ABADI - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADO : MARCELO BORGES DA SILVA - RJ119706
INTERES. : INSTITUTO BRASILEIRO DE DIREITO CIVIL - IBDCIVIL -
"AMICUS CURIAE"
ADVOGADO : GUSTAVO JOSÉ MENDES TEPEDINO - RJ041245
INTERES. : ASSOCIACAO DOS CONDOMINIOS GARANTIDOS DO BRASIL -
"AMICUS CURIAE"
ADVOGADO : ANDRÉ ZACARIAS TALLAREK DE QUEIROZ - PR031381

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. O Condomínio Vale das Acácias ajuizou, em 8 de julho de 2011, ação de cobrança em face de Luiz Arruda, informando que o réu está inadimplente, no tocante às taxas condominiais ordinárias e extraordinárias. Aduz que a inadimplência traz grandes prejuízos à coletividade condominial, e que o recorrido, sem nenhum motivo, deixou de pagar os débitos no período de 10 de junho de 1994 a 10 de junho de 2011, perfazendo um montante de R\$ 25.477,40 (vinte e cinco mil quatrocentos e setenta e sete reais e quarenta centavos). Assevera que são deveres do condômino contribuir para as despesas do condomínio e que, conforme a legislação vigente, o prazo prescricional para a perda da pretensão é de dez anos.

O Juízo da Segunda Vara Cível da Circunscrição Judiciária de Sobradinho (DF) afastou as preliminares e julgou procedente o pedido formulado na inicial, para condenar o réu ao pagamento das taxas condominiais vencidas, no período de julho de 2001 a junho de 2011, mais as vencidas e inadimplidas no curso da demanda.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Interpôs o réu apelação para o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, que negou provimento ao recurso.

A decisão tem a seguinte ementa:

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. JUROS DE MORA. INCIDÊNCIA. TERMO INICIAL. VENCIMENTO DA PRESTAÇÃO. I - É obrigação do condômino concorrer para as despesas comuns e arcar com o pagamento da sua cota-parte no rateio elaborado pela administração

do condomínio, ainda que constituído em loteamento irregular.

II - No caso de inadimplemento do pagamento das taxas condominiais, os juros de mora devem incidir a partir do vencimento de cada parcela inadimplida.

III - Negou-se provimento ao recurso.

Sobreveio recurso especial do réu, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, sustentando violação ao art. 206, § 5º, inciso I, do CC/2002.

Afirma que a ação teve por objeto a cobrança das taxas condominiais ordinárias e extraordinárias em atraso desde 10 de junho de 1994, e que a sentença, confirmada pelo acórdão recorrido, rejeitando a tese acerca da prescrição quinquenal, acolheu integralmente o pedido.

Pondera que pretende ver aplicado o disposto no art. 206, § 5º, inciso I, do CC/2002 para as taxas condominiais devidas, pois, ainda que a matéria tenha sido amplamente debatida nos autos, a Corte local se furtou a aplicar a prescrição quinquenal aos débitos condominiais.

Em contrarrazões, afirma o recorrido que: a) o recorrente não aponta, com clareza, o dispositivo federal violado e a jurisprudência divergente; b) consoante o enunciado da Súmula 282/STF, é inadmissível o recurso extraordinário quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia; c) o débito teve início na vigência do CC/1916; d) o caso não se amolda a nenhuma previsão legal específica, devendo ser aplicada a prescrição decenal; e) o recorrente pretende o reexame de provas.

Admitido o recurso especial na origem, ascenderam os autos a esta Corte Superior e, verificando a multiplicidade de recursos a versarem sobre a mesma controvérsia - **prazo prescricional para cobrança de taxa condominial** -, submeti o feito à apreciação da egrégia Segunda Seção, na forma do que preceitua o artigo 543-C do CPC/1973. Com isso, admiti a manifestação da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis - Abadi, da Associação dos Condomínios Garantidos do Brasil - ACGB/Vida Urbana e do Instituto Brasileiro de Direito Civil - IBDCIVIL

Afirma a Abadi que:

Restava pacificado na doutrina e jurisprudência a adoção do prazo prescricional comum para cobrança judicial de cotas condominiais, tendo em vista ausência de disciplina especial contida nos demais prazos de prescrição previstos no Código Civil. Tal entendimento, aliás, já encontrava guarida ainda quando estávamos sob a égide do Diploma Civil de 1916, cujo prazo de prescrição comum era o de 20 (vinte) anos. Com o advento do Código de 2002, a regra geral passou a adotar o prazo decenal, consoante redação

contida no artigo 205, havendo vasto repertório na jurisprudência adotando esse prazo como sendo o adequado para a apreciação de demandas desta natureza.

Entretanto, em decisão emanada do STJ, quando do julgamento do recurso especial nº 1.139.030, sendo relatora a Ministra Nancy Andrighi, decidiu-se pela adoção da tese da prescrição quinquenal com fulcro no artigo 206, § 5º, inciso I, alínea "d" do Código Civil/2002, enquadrando a cota condominial como sendo uma dívida líquida proveniente de instrumento público ou particular. Essa decisão, por ter sido oriunda de Corte Superior, veio a inspirar decisões em instâncias inferiores, provocando uma mudança no entendimento até então amplamente dominante acerca da prescrição decenal.

Não obstante o respeito por tão brilhante magistrada, desde então manifestamos nossa veemente discordância pela tese esposada no Acórdão. Firmamos o entendimento no qual o nascimento da relação obrigacional condominial não se dá com a Convenção do Condomínio edilício, que apenas regulamenta tal obrigação, a qual é de natureza *propter rem*, surgindo, portanto, devido à relação jurídica existente entre uma pessoa (condômino) e um determinado bem (unidade autônoma). A obrigação, por assim, possui caráter e natureza ambulatorial, acompanhando a coisa independentemente do seu titular. Por força desse irrefutável entendimento, podemos concluir que a despesa condominial não guarda qualquer correspondência com a dívida líquida constante de instrumento público ou particular, justamente porque tais instrumentos não são a fonte dessa obrigação.

A obrigação condominial surge desse momento em que uma pessoa opta, voluntariamente, em adquirir uma propriedade situada num Condomínio edilício, mesmo não sendo signatário da Convenção, que sequer precisa existir para que a obrigação tenha validade e eficácia jurídica. Tal estatuto não pode ser visto, portanto, como fonte da obrigação, mas meramente o vínculo real que estabelece o pacto de convivência entre os condôminos e possuidores e a estrutura jurídico-administrativa de funcionamento de um Condomínio.

Ademais, a própria legislação já impõe o dever de contribuição, independentemente da existência ou validade de uma Convenção condominial, haja vista norma contida no inciso I do artigo 1336 do Código Civil, prescindindo, por assim, de qualquer outra norma legal ou de natureza particular para criação do vínculo obrigacional.

Da mesma forma não entendemos correto o enquadramento da obrigação condominial como dívida líquida. Essa obrigação se configura como sendo rateio de despesas, podendo oscilar mensalmente de acordo com a necessidade de receita do Condomínio em decorrência da dinâmica administrativa. O que se aprova nas chamadas assembleias ordinárias é uma mera previsão orçamentária, cujos valores para rateio são revestidos de uma estimativa de gastos apresentada pela administração na ocasião. Sendo uma estimativa, nunca podemos afirmar ou garantir que aquele valor não sofrerá alterações durante uma gestão, tendo em vista as alternâncias de valores das despesas básicas de Condomínio (água, energia elétrica, empregados, etc), além de eventos extraordinários que surgem para garantir a manutenção e valorização predial. Tal perspectiva sempre conduzirá a administração de Condomínio a prestar contas aos condôminos, justificando valores e cotas extras cobrados, situação, ao nosso sentir, que afasta qualquer filiação dessa obrigação como sendo de natureza líquida.

Numa novidade que vem sendo festejada, o atual Código de Processo Civil, dentre inúmeras inovações, ampliou o rol dos chamados títulos executivos

extrajudiciais, inserindo a cobrança condominial nessa categoria de dívida. Consoante o disposto no inciso X do artigo 748 do novel diploma civil, são títulos executivos extrajudiciais os créditos referentes às contribuições ordinárias ou extraordinárias de Condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas.

Em razão do entendimento no qual um título executivo extrajudicial deverá estar revestido de liquidez, certeza e exigibilidade, por certo encontraremos ecos de defensores da prevalência da prescrição quinquenal, visto que a decisão adrede criticada sustentou o enquadramento da obrigação condominial como espécie de dívida líquida proveniente de instrumento público ou particular.

Mesmo com essa nova possibilidade de rito processual, permanecemos com o nosso entendimento acerca do melhor encaixe da prescrição decenal para cobrança das obrigações condominiais inadimplidas. Primeiro, porque o Condomínio não está obrigado a demandar ações de cobranças se servindo da via executiva, podendo, conforme conveniência aquilatada em cada caso concreto, promover demandas dessa natureza pelo rito ordinário. Segundo em razão do instituto prescrição ser fonte de direito material e não processual, conduzindo o operador do direito a sempre analisar os prazos estabelecidos no Código Civil. Neste momento, e de acordo com os fundamentos aqui apresentados, não encontramos guarida para sustentar a adoção da prescrição quinquenal, tendo em vista inexistência de norma disciplinando objetivamente a questão da prescrição das cotas condominiais, devendo prevalecer, portanto, a aplicação do prazo comum previsto no artigo 205.

Dessa forma, nossa sucinta manifestação corrobora com entendimento arraigado há anos na doutrina e jurisprudência acerca da adoção da prescrição decenal para cobrança judicial das dívidas condominiais, nutrindo esperança deste ser o posicionamento desta egrégia Corte quando do julgamento do recurso especial em apreço, em nome da segurança jurídica nos milhares de Condomínios edilícios existentes em território nacional.

O Instituto Brasileiro de Direito Civil, em peça subscrita pelo jurista Gustavo Tepedino, aduz:

Discute-se no aludido Recurso Especial o prazo prescricional aplicável ao exercício da pretensão de cobrança de taxas condominiais. De um lado, sustenta-se a aplicação do prazo prescricional geral de 10 (dez) anos (art. 205, Código Civil). De outra parte, defende-se a incidência do prazo prescricional de 5 (cinco) anos, relativo à pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular, nos termos do art. 206, § 5º, I, Código Civil.

2. Como se sabe, o Código Civil de 2002 reduziu drasticamente os prazos prescricionais. A dinâmica das relações jurídicas contemporâneas, de fato, não mais justifica os prazos dilatados de outrora, sobretudo diante dos novos meios de comunicação, que diminuem as distâncias, facilitando o exercício dos direitos.

3. Pode-se afirmar, nessa direção, que a Revolução Tecnológica tornou os prazos longos inteiramente defasados, afastando-se a perspectiva tradicional que associava prazos extensos à maior proteção dos direitos subjetivos.

4. O Código Civil de 1916 não previa prazo específico para o exercício da

pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular. Nesse cenário, aplicava-se o prazo geral de 20 (vinte) anos previsto no art. 177, que aludia às ações pessoais.

5. Entretanto, esta categoria “direito pessoal”, a que se referia o art. 177 do Código Civil de 1916, não é mais adotada na sistemática atual introduzida pelo Código Civil de 2002, que, ao se referir ao prazo geral no art. 205, adota linguagem ampla, a atrair qualquer espécie de pretensão para a qual o legislador não haja previsto prazo especial, *in verbis*:

[...]

6. Por isso mesmo, na hipótese de pretensão de cobrança de taxa condominial, dívida líquida com fundamento na convenção de condomínio (art. 1.344, I, Código Civil), incide o prazo prescricional específico de 5 (cinco) anos, destinado ao exercício de pretensão de execução de dívida líquida constante de instrumento particular (art. 206, § 5º, I, Código Civil), na esteira de reiterada jurisprudência deste Eg. Superior Tribunal de Justiça.

7. Tal entendimento se coaduna com o princípio da boa-fé objetiva, que coíbe omissões prolongadas no tempo, que poderiam suscitar no condômino inadimplente a legítima expectativa de que não sofreria a cobrança, a configurar a *supsessio*. Em consequência, cabe ao administrador do condomínio efetuar a cobrança tão logo possível, com vistas a beneficiar a todos os condôminos, em proveito do uso do bem comum. Afinal, a inadimplência acarreta prejuízos aos condôminos e ao condomínio, que depende dos recursos para a administração e manutenção da coisa comum.

8. De mais a mais, a função social do condomínio mostra-se atendida com a cobrança das dívidas condominiais vencidas em prazo reduzido, na medida em que se permite obter mais rapidamente os recursos essenciais à conservação da coisa comum em proveito da comunidade.

9. Além disso, a admissão de prazo prescricional longo para a cobrança de dívidas condominiais dá azo à transmissão dos débitos condominiais aos novos adquirentes da propriedade, tendo em conta a natureza *propter rem* da obrigação de pagamento das taxas condominiais. Aumentam-se, assim, as desavenças entre os condôminos, dificultando o exercício da propriedade compartilhada.

A Associação dos Condomínios Garantidos do Brasil aduz:

A afetação, nos presentes autos, de pacificação do tema da prescrição condominial é tema de relevantíssima matéria, eis que tramitam nos tribunais centenas, senão milhares, de processos em que se discute, entre outras teses, a questão da prescrição das taxas condominiais.

A ACGB, no interesse dos condomínios, vem manifestar-se claramente em favor do prazo decenal para a prescrição condominial, entendendo ser a melhor interpretação do direito, e a que melhor protege a coletividade condominial.

[...]

Ciente da trabalhosa tarefa, porém plenamente factível, passa a demonstrar, data máxima vênia, o equívoco em que laborou a Ministra Nancy Andrighi no julgamento acima, quando entendeu ser de 5 e não de 10 anos o prazo prescricional da pretensão de cobrança das quotas condominiais.

Não é despropositado recordar nesse momento o fato de que o STJ tem tido oscilações não leves em diversos entendimentos, e o presente caso não é matéria sequer analisada em multiplicidade na superior Corte.

Inicialmente, cumpre destacar que estavam ausentes, na data do julgamento, ocasionalmente, os Srs. Ministros Massami Uyeda e Sidnei Beneti, conforme

página 1 de 10 do referido acórdão. Desta forma, além de não estar em composição integral, tal entendimento subsume-se ao esposado pela terceira câmara do STJ.

1.1 DA DELIMITAÇÃO DA CONTROVÉRSIA

A controvérsia cinge-se, portanto, em determinar se o prazo prescricional aplicável para dívidas de condomínio é o estabelecido pelo art. 205 do CC/02, por inexistir prazo específico definido em lei – ou o previsto no art. 206, § 5º, I, do CC/02.

1.2 A PRESCRIÇÃO CONDOMINIAL NOS TRIBUNAIS E NA DOUTRINA – ESCORÇO HISTÓRICO DOS ENTENDIMENTOS

Os tribunais e a doutrina nacional, de uma maneira bastante uníssona, vinham entendendo que, à luz do Código Civil de 2002, o prazo prescricional da pretensão de cobrança das contribuições condominiais passou a ser de 10 anos (art. 205 do CC/02), por não haver regra específica para a hipótese.

Eis um apanhado dos entendimentos a respeito:

[...]

O abalizado doutrinador Luiz SCAVONE, autor de uma das mais extensas e completas obras sobre direito imobiliário, tratou em item próprio sobre a prescrição das cotas condominiais. Requer-se a vênua pela transcrição integral do referido tópico, abaixo:

A prescrição da pretensão de cobrar as despesas de condomínio, sob a égide do Código anterior, era de vinte anos.

Com o atual Código Civil, como não há prazo específico no art. 206, aplica-se a regra geral do art. 205, de tal sorte que prescreve em dez anos a pretensão, pelo condomínio, de cobrar as despesas, contado o prazo do vencimento de cada parcela não paga e em função desta parcela.

Nada obstante, o assunto que outrora se encontrava pacificado atualmente enfrenta celeuma doutrinária e jurisprudencial em razão de precedente do Superior Tribunal de Justiça que sustenta ser quinquenal o prazo prescricional nesses casos.

Seja como for, a par da celeuma que, sem razão, cerca o assunto, o prazo de prescrição quinquenal não deve prosperar.

Isto porque a cobrança de despesas condominiais não está abarcada pela hipótese do art. 206, § 5º, I, do Código Civil, posto não se tratar, a toda evidência, de dívida líquida constante de instrumento público ou particular.

Portanto, o prazo era de vinte anos, de acordo com entendimento consolidado sobre a matéria.

No atual Código Civil, o prazo geral de prescrição, quando não há previsão de prazo específico, foi reduzido para dez anos nos exatos termos daquilo que estabelece o art. 205 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil/16). E assim o é no caso de cobrança de débito condominial que não foi tratado de maneira especial, quer pela Lei 4.591/1964, quer pelo Código Civil, aplicando-se, nessa medida, a regra geral de dez anos.

Em resumo, a prescrição da pretensão relativa à cobrança das cotas condominiais não se amolda às situações específicas tratadas no art. 206 do Código Civil.

Em consonância com o acatado, de acordo com a regra geral do art. 205 do Código Civil, o prazo prescricional a ser considerado é de dez anos.

Nada obstante essas razões, como dito, o Superior Tribunal de Justiça, em precedente que não nos convence, entende que deve incidir o prazo de cinco anos previsto no art. 206, § 5º, I, do Código Civil.

O tema é polêmico, não se consolidou na jurisprudência daquela Corte e, com o devido respeito, não deve prosperar. Ora, além das razões que já deduzimos, juridicamente suficientes, mister se faz observar que a

obrigação de pagar as despesas condominiais decorre da lei (Código Civil, art. 1.336, I) e não de instrumento, vinculando o titular da unidade exatamente por ostentar essa qualidade.

É nesse sentido a lição de Adriano César da Silva Álvares: 17.3 Além dos fundamentos aventados pelos arestos jurisprudenciais, no nosso sentir, há outro, mais forte, que está ligado na natureza da obrigação em que estão instituídos os condôminos. A sua vinculação é de natureza institucional e constitucional (artigos 1.332, I a III, 1.333 e 1.334 do CC/02). Através da convenção condominial, fixa-se a quota condominial proporcional e o modo de pagamento das contribuições das despesas ordinárias e extraordinárias... Nos prazos especiais não há item que se amolde a essa generalidade que representa a quota condominial, ou seja, uma representatividade particular de uma instituição especial, regida pela convenção condominial e pela assembleia-geral.

A natureza do condomínio determina que: os valores serão recolhidos antecipadamente e convencionados em assembleia, que vincula inclusive quem não participou, com perspectivas futuras de gastos, os quais serão aprovados no exercício posterior, podendo a assembleia deliberar sobre eventuais sobras ou ajustes. Os itens que mais se aproximam seriam os parágrafos 3º, inciso IV e V; e 5º, inciso I, todos do artigo 206, porém, nenhum deles admite subsunção da cobrança da quota condominial. (...) Por derradeiro, a cobrança de dívida líquida constante de instrumento público ou particular (parágrafo 5º, I) não se mostra a mais adequada em virtude da quota condominial ser instituída por assembleia, que vincula todos os condôminos, inclusive os contrários e os não participantes; a relação das quotas condominiais é um rateio antecipado de dívidas possíveis a serem firmadas pelo condomínio em nome deste e com alcance dos condôminos. Portanto, não se trata de uma dívida líquida. Conclui-se que as taxas condominiais têm um prazo prescricional de dez anos, contados mensalmente ou anualmente (pagamento em quota única), dependendo da forma de rateio estipulada na convenção condominial ou na assembleia-geral.

Portanto, em razão de irrefutáveis argumentos, a toda evidência, a pretensão de cobrar cotas condominiais não pode se tratar de “pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular”, tal qual exige o art. 206, § 5º, I, tampouco constituindo, as planilhas unilateralmente produzidas pelo credor, o condomínio, o necessário “instrumento particular” dotado de liquidez, ainda que lastreadas ou acompanhadas de outros documentos referentes aos gastos do condomínio.

Isso porque, demais disso, essas planilhas só fazem prova em face do próprio condomínio que as produziu (CPC, art. 368). Com efeito, o próprio Superior Tribunal de Justiça já decidiu que tendo em vista a interpretação de caráter restritivo que deve ser feita acerca das normas que tratam de prescrição (...) não é possível ampliar sua abrangência, de modo a abarcar outras pretensões (Recurso Especial nº 1.273.311/SP – 2011/0144262-4, j. em 01.10.2013).

Arnaldo Rizzardo afirma o seguinte: no tocante à cobrança das despesas, pensa-se que incide a regra do artigo 206, § 5º, I, do Código Civil, prevendo a prescrição em cinco anos para a “pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular”. Realmente, as dívidas decorrentes de despesas condominiais estão lastreadas em documentos, pois correspondem a compras de mercadorias, ao pagamento de empregados e prestadores de serviço, e

de toda sorte de despesas havidas no edifício. Ademais encontra amparo na convenção e em assembleias e são calculadas em função da área de condôminos existentes, já que divididas entre todos, em função da área de titularidade de cada um.^{18 4} Não nos parece que seja assim.

O argumento utilizado é juridicamente inadmissível ao afirmar lastro em documentos. As planilhas com indicação de valores devidos pelos condôminos não podem constituir “instrumento particular” e, demais disso, ainda que acompanhadas de comprovantes das despesas – o que não ocorre na prática –, são documentos unilaterais e somente constituem prova em face daquele que as criou, ou seja, o condomínio (CPC, art. 368), não se revestindo de liquidez.

Ora, líquida é a obrigação certa quanto à sua existência e determinada quanto ao seu objeto.

[...]

Caminhando em sentido dissonante ao que vinha sendo julgado nos tribunais e compreendido pela maciça doutrina, a Sra. Ministra Nancy Andrighi traçou o seguinte arrazoado, *in verbis* abaixo, pelo qual compreendeu pela prescrição quinquenal das taxas condominiais:

[...]

Não obstante a profunda admiração nutrida pela Ministra do Superior Tribunal de Justiça Nancy Andrighi, há que asseverar que o entendimento esposado no acórdão acima não deverá lograr a consolidação de jurisprudência no STJ. Oportunizado o exame da questão novamente nas mesmas instâncias do STJ, quiçá por outras turmas, esse posicionamento deverá ser vencido, prevalecendo integralmente a interpretação segundo a qual o prazo prescricional para as taxas condominiais, sob o Novo Código Civil, é o de 10 anos, do art. 205.

[...]

No caso, foi necessário um expressivo esforço interpretativo, (ausente na interpretação literal ou mesmo teleológica da lei) por parte do voto da Ministra Nancy Andrighi, para conseguir enquadrar as taxas de condomínio na hipótese do art. 206, par. 5º, I, do CC/02, sendo que não houve margem do legislador a essa interpretação. O que se fará em tópico próprio é a dissecação de que as hipóteses do art. 206, par. 5º, I, do CC/02 são contempladas para os títulos executivos extrajudiciais previstos no art. 585, especialmente o inciso II, do CPC de 73, presentes ora no artigo 784, II, do CPC 2015, mas não para dívidas de condomínios.

[...]

Será aberto um tópico específico para tratar desta transição, mas adiantando-se a conclusão, entendemos que a prescrição de 5 anos somente poderá se aplicar **às taxas DE FATO LÍQUIDAS vencidas sob a égide do novo diploma legal** (Novo Código de Processo Civil), **e ainda com as ressalvas que serão apresentadas em tópico próprio.**

[...]

Há um brocardo jurídico segundo o qual as **normas que introduzem casos especiais de prescrição submetem-se a exegese estrita, e não ampliativa.**

[...]

A exegese da Ministra Nancy Andrighi ao enquadramento das taxas de condomínio no art. 206, par. 5º, I, do CC/02 foi ampliativa, e não restritiva, contrairando o mencionado princípio.

Exegeses restritiva seria se tivesse verificado o não enquadramento das taxas de condomínio no art. 206, par. 5º, I, do CC/02, e mantido a regra geral

para as prescrições, **mais benéfica ao detentor do direito de ação, do art. 205 do CC/02.**

[...]

Ora, a relação obrigacional do condômino não nasce de um ato voluntário, de tipo contratual, mas nasce a partir de uma lei.

[...]

Destarte, não pode ser enquadrada tal obrigação como sendo advinda de instrumento particular, muito menos público.

[...]

Desde a entrada em vigor do Código Civil e até a entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil, todas as taxas condominiais têm seu prazo prescricional fixado em 10 anos (art. 205), observada a regra de transição do Código Civil.

E como se interpretará a prescrição das taxas sob a égide do NCPC?

[...]

Defende-se aqui a seguinte proposição:

A pretensão para EXECUTAR as quotas condominiais, com base no artigo 784, X, do NCPC, poderá ser realizada no interregno de 5 anos a contar de cada vencimento, uma vez que estejam presentes todos os requisitos de constituição do título executivo extrajudicial do referido inciso X, o que remete, nesse caso, à aplicação da regra de direito material sobre a prescrição do artigo 206, § 5º, I, do CC/02. Mas, para a ação ordinária de cobrança, alternativa colocada expressamente pela novel legislação processual ao credor (art. 785 NCPC), a prescrição das taxas condominiais será a de 10 (dez) anos do artigo 205 do Código Civil.

O fundamento inicial é a comparação que se pode traçar, desde o advento do novo Código de Processo Civil, entre as taxas condominiais e o título de crédito cheque.

Como se sabe, o cheque é título executivo extrajudicial. Se não for pago, o portador do cheque poderá ajuizar ação de execução contra o emitente e eventuais codevedores. Essa ação de execução é conhecida como “ação cambial”, e seu prazo prescricional é de 6 meses, contados do fim do prazo de apresentação do cheque, ou mesmo do dia seguinte à data de emissão estampada na cártula (Súmula 503-STJ). Nesse exemplo clássico, após tal período, o cheque estaria “prescrito” para a ação cambial, pois perdeu sua força executiva, mas ainda é possível sua cobrança judicial. Tais possibilidades estão previstas na lei, como por exemplo a ação de cobrança (ação causal), prevista no artigo 62 da Lei do Cheque (Lei 7.387-85), com prazo prescricional de 5 anos, nos termos do artigo 206, § 5º, I, do Código Civil. Ou ainda o credor poderá cobrar o cheque mediante ação monitória, que possui a vantagem de não precisar o credor arguir a causa debendi, a qual deverá ser apontada pelo devedor em embargos monitórios (STJ. 2ª Seção. REsp 1.094.571- SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 4/2/2013) (recurso repetitivo).

Retornando-se ao paralelo com as quotas condominiais, enquanto o cheque tem prazo executivo de 6 meses e 5 anos para a cobrança judicial, as quotas condominiais terão prazo de 5 anos para a ação executiva e de 10 anos para a cobrança judicial.

A pretensão executiva terá o prazo de 5 anos desde que preenchidos os requisitos do artigo 784, X, do NCPC. É curta para a execução, mas a prescrição de direito material não muda, mormente sempre será a da regra geral do artigo 205 do Código Civil (10 anos), igualmente por todos os fundamentos apresentados exaustivamente na presente peça.

Assim, resumindo-se, as quotas condominiais vencidas sob a égide do Novo

Código de Processo Civil poderão ser executadas via título executivo extrajudicial em até cinco anos, desde que cumpridos os requisitos de constituição do título, entre eles o do artigo 784, X, do NCPC. Mas para a ação de cobrança, via processo de conhecimento (art. 785 NCPC), o prazo prescricional (de direito material) das quotas condominiais será o de 10 (dez) anos, do artigo 205 do Código Civil.

Opina o Ministério Público Federal no seguinte sentido:

Importante destacar sobre o tema a existência de precedente do ano de 2011 que firmou entendimento de que aplicável o prazo prescricional quinquenal à pretensão de cobrança de cotas condominiais, conforme inteligência do art. 206, §5º, I, (REsp 1.139.030/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/08/2011, DJe 24/08/2011:

[...]

Ademais, a jurisprudência dessa Egrégia Corte Superior tem aplicado reiteradamente tal posicionamento sob o entendimento de que seriam líquidas as obrigações condominiais desde sua definição na assembleia geral condominial.

Confira-se:

[...]

Chamado a se manifestar, o Instituto Brasileiro de Direito Civil – IBDCIVIL concluiu ser de cinco anos o prazo que se mostra mais adequado e congruente com a dinâmica da administração dos recursos condominiais, essenciais à conservação da coisa comum em proveito da comunidade de proprietários, fls. (e-STJ) 316:

[...]

Por outro lado, as associações ABCON, ABAD ABRACOND defenderam a aplicação do prazo decenal, com o fim de melhor proteger os interesses da coletividade condominial, sustentando para tal que as cotas condominiais não seriam dívidas líquidas, mas sim obrigações decorrentes de lei:

[...]

O recorrente, ao seu turno, sustenta ofensa aos arts. 206, §5º, I, e 2.028, do CC, pela incidência da prescrição quinquenal às cotas condominiais. O Egrégio Tribunal de origem, ao contrário, concluiu não estarem prescritas as parcelas do débito anteriores a 8/7/2011, aplicando a prescrição decenal prevista no art. 205, do Código Civil.

Vale destacar que a prescrição, como matéria de ordem pública, está sujeita ao regime de legalidade estrita. Por isso, não se admite a criação de prazos prescricionais por analogia ou por interpretação extensiva.

O CC/2002, ao regulamentar a matéria, distinguiu os prazos prescricionais em duas espécies. O prazo geral decenal, previsto no art. 205, destina-se às ações de caráter ordinário, onde a lei não houver fixado um marco menor, ao passo que os prazos especiais estão expressamente mencionados no art. 206. O emprego da regra contida no art. 205 do CC é solução genérica e deve ser afastada ante a existência de disciplina normativa específica.

Ora, o art. 206, §5º, I, prevê o prazo de cinco anos para o exercício da pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular regra na qual se enquadram as dívidas condominiais.

No ponto, vale salientar que, como a taxa de condomínio é a soma das despesas divididas entre o número de condôminos, respeitando a quota parte de cada um, trata-se de uma quantia, por natureza, líquida, sujeita apenas a uma operação aritmética. De fato, possui natureza de dívida líquida e certa, porquanto não cabe ao condômino questionar valores, pois este é tão

somente a consequência do rateio das despesas efetuado pelo síndico e que resultam mês a mês na quota parta de cada condômino. Cumpre distinguir o fato de os débitos serem variáveis de sua alegada iliquidez, pois o condômino sempre é instado pelo síndico a pagar valor certo.

Desse modo, levando-se em conta as balizas fáticas estabelecidas no v. acórdão recorrido quanto aos termos inicial (nascimento da pretensão) e interruptivo do prazo prescricional (data do ajuizamento da ação com a citação válida), o v. acórdão merece reforma, para a adoção do prazo de cinco anos, nos termos dos precedentes desse Egrégio Superior Tribunal de Justiça, sob pena da negativa de vigência do art. 206, §5º, I do Código Civil.

III – Conclusão

Por todo o exposto, opina o Ministério Público Federal pelo conhecimento e provimento do recurso especial.

Consigno que, após a inclusão em pauta do presente feito, a Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário - Abami peticionou, colacionando aos autos arrazoado e pedindo o ingresso como *amicus curiae*, conforme data da petição e Certidão de Conclusão, à fl. 512, da Coordenadoria da Segunda Seção, exarada em 16 de novembro.

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.483.930 - DF (2014/0240989-3)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : JOSÉ AILTON SANTANA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
RECORRIDO : CONDOMÍNIO VALE DAS ACÁCIAS
ADVOGADO : ROLLAND FERREIRA DE CARVALHO E OUTRO(S) - DF024716
INTERES. : ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ADMINISTRADORAS DE IMÓVEIS - ABADI - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADO : MARCELO BORGES DA SILVA - RJ119706
INTERES. : INSTITUTO BRASILEIRO DE DIREITO CIVIL - IBDCIVIL - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADO : GUSTAVO JOSÉ MENDES TEPEDINO - RJ041245
INTERES. : ASSOCIACAO DOS CONDOMINIOS GARANTIDOS DO BRASIL - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADO : ANDRÉ ZACARIAS TALLAREK DE QUEIROZ - PR031381

EMENTA

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. DIREITO CIVIL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. DÍVIDAS LÍQUIDAS, PREVIAMENTE ESTABELECIDAS EM DELIBERAÇÕES DE ASSEMBLEIAS GERAIS, CONSTANTES DAS RESPECTIVAS ATAS. PRAZO PRESCRICIONAL. O ART. 206, § 5º, I, DO CÓDIGO CIVIL DE 2002, AO DISPOR QUE PRESCREVE EM 5 (CINCO) ANOS A PRETENSÃO DE COBRANÇA DE DÍVIDAS LÍQUIDAS CONSTANTES DE INSTRUMENTO PÚBLICO OU PARTICULAR, É O QUE DEVE SER APLICADO AO CASO.

1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015 (art. 543-C do CPC/1973), é a seguinte:

Na vigência do Código Civil de 2002, é quinquenal o prazo prescricional para que o Condomínio geral ou edifício (vertical ou horizontal) exercite a pretensão de cobrança de taxa condominial ordinária ou extraordinária, constante em instrumento público ou particular, a contar do dia seguinte ao vencimento da prestação.

2. No caso concreto, recurso especial provido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. Em face da pertinência da intervenção da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário - Abami, admito o arrazoado, que tomo em consideração para o voto que ora apresento, sem prejuízo do prosseguimento do julgamento designado.

3. A questão controvertida consiste em saber, na vigência do CC/2002, o prazo prescricional para a cobrança de taxas condominiais ordinárias e extraordinárias.

O acórdão recorrido dispôs:

Trata-se de ação de conhecimento, subordinada ao procedimento comum de rito sumário, proposta pelo CONDOMÍNIO VALE DAS ACÁCIAS em face de JOSÉ AILTON SANTANA.

O autor alega, em síntese, que o réu deixou de efetuar o pagamento de taxas condominiais ordinárias e extraordinárias relativas ao seu imóvel. Requer a condenação do condômino ao pagamento do valor de R\$ 10.263,99, referente aos débitos dos meses de julho de 2001 a junho de 2011.

[...]

O réu sustenta que o prazo prescricional é de cinco anos.

Em se tratando de cobrança de taxa condominial, aplica-se o prazo decenal previsto no art. 205 do Código Civil, uma vez que não se enquadra em nenhuma das hipóteses específicas.

Nesse sentido, os seguintes precedentes deste Tribunal de Justiça:

[...]

Trata-se de um condomínio residencial, localizado no núcleo rural de Sobradinho II, com área dividida em frações autônomas e em frações de uso comum, tendo sido aprovado e registrado o Estatuto, nos seguintes termos:

[...]

Pela leitura das cláusulas acima transcritas, verifica-se que o condomínio em questão oferece e executa os serviços de uso geral e essencial aos seus moradores, como a manutenção e implantação de infra-estrutura.

Não se cuida, portanto, de um mero loteamento convencional, mas de verdadeiro condomínio, regularmente formalizado, submetido ao regimento da Lei nº 4.591/64, estando legitimado a cobrar os referidos encargos dos inadimplentes.

[...]

Impende registrar que as taxas condominiais às quais o apelante foi condenado a pagar foram regularmente aprovadas pelas assembleias gerais ordinárias, segundo informam as atas de fls. 23/44.

Além disso, não houve insurgência em contestação, tampouco em sede recursal, quanto aos valores apresentados na planilha de fls. 108/117, razão pela qual se reputam corretos e devidos.

[...]

No caso em apreço, verifica-se que o condomínio ajuizou ação de cobrança a fim de receber débito relativo às taxas condominiais, não havendo qualquer cobrança abusiva, tampouco má-fé do credor. Ao contrário, ficou comprovada que a quantia cobrada era devida pelo condômino.

No caso, é incontroversa a existência do Condomínio e do débito condominial, restando apenas matéria exclusivamente de direito material a ser dirimida, qual seja a prescrição.

4. Com efeito, o legislador, atento à realidade das coisas, ciente de que a convivência em um condomínio têm muitas peculiaridades, promoveu regramento específico, limitando o direito de propriedade, visto que a harmonia exige a existência de espírito de cooperação, solidariedade, mútuo respeito e tolerância, que devem nortear o comportamento dos condôminos.

Na Exposição de Motivos, enviada ao então Ministro da Justiça acompanhando a minuta do que viria a ser o anteprojeto de lei do Código Civil proposto ao Congresso Nacional, Miguel Reale propugnou a modificação da concepção jurídica emprestada ao condomínio, esclarecendo: "o objetivo principal visado ter deixado de ser a pessoa dos condôminos, como era anteriormente, passando a ser a própria unidade autônoma". (AVVAD, Pedro Elias. *Direito imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários*. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 161)

É intuitivo que não poderia coexistir o arbítrio de cada indivíduo com o arbítrio de um outro, segundo uma lei universal de liberdade, sem uma delimitação harmônica das liberdades, consoante clássico ensinamento de Kant. Desse modo, no tocante ao direito de propriedade em frações ideais que integram um condomínio, o Direito delimita para libertar: quando limita, liberta. (REALE, Miguel. *Lições preliminares de direito*. 27 ed. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 64)

Nesse sentido, ao fixar residência em um condomínio, é automática e implícita a adesão às normas internas (convenção e regimento interno) e às deliberações que forem tomadas em assembleias gerais, que submetem a todos, para a manutenção da higidez das relações de vizinhança.

Nessa esteira, as despesas condominiais, compreendidas como obrigações *propter rem*, que se caracterizam pela ambulatoriedade da pessoa do devedor, são de responsabilidade daquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária, ou ainda do titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo ou a fruição, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio.

A doutrina não vacila ao afirmar que "o interesse prevalecente é o da coletividade de receber os recursos para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis, podendo o credor escolher o que mais prontamente poderá cumprir com a obrigação, ficando ressalvado ao adquirente o direito de interpor ação regressiva em face do alienante, a fim de reaver tais valores". (CHAVES DE FARIAS, Cristiano. ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*. Vol. 5. 9ª ed. rev., ampl. e atual. Editora Juspodivm: Bahia, 2013, p. 734).

Com efeito, por ocasião do julgamento do Recurso Especial Representativo de Controvérsia, no rito do art. 543-C do CPC/1973, este Colegiado consolidou as seguintes teses: a) o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, 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, a responsabilidade 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 ficar comprovado: (I) que o promissário comprador se imitira na posse; 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 (REsp 1345331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015).

5. Ademais, impende registrar que o regular e tempestivo pagamento das taxas condominiais é obrigação essencial de todos os condôminos - evitando-se o parasitismo às custas da coletividade condominial -, pois "a pontualidade no pagamento das despesas de condomínio constitui dever dos condôminos e fator importante para a boa administração". (LOPES, João Batista. *Condomínio*. 10 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008, p. 123)

O condômino responde pelos encargos do condomínio independentemente da sua anuência e do seu comparecimento ou não à assembleia. É que "da simples circunstância da sua integração ao universo condominial decorre sua responsabilidade de arcar com as despesas comuns". (AgRg no Ag 4.912/RS, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 23/10/1990, DJ 19/11/1990, p. 13263)

Ademais, os deveres gerais do síndico são impostos por lei e complementados pela Convenção, sendo certo que os incisos do art. 1.348 e o *caput* do art. 1.350, do CC/2002 estabelecem que, dentre outros deveres, cabe ao Síndico: a) convocar a assembleia dos condôminos; b) representar ativa e passivamente o

condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns; c) dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio; d) cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia; e) elaborar orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; **f) cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor as multas devidas;** g) prestar contas à assembleia anualmente e quando exigidas; h) convocar anualmente assembleia ordinária de condôminos a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas.

Como ressaltado das disposições legais, cabe ao Síndico a guarda ou a supervisão de todos os documentos e arquivos do Condomínio e o acionamento do condômino em mora em suas contribuições, independentemente de prévia autorização da Assembleia. Ademais, não cabe ao síndico praticar liberalidade nem participar de ato ou contrato que, de qualquer modo, conflite com os interesses do condomínio, sendo razoável admitir que o síndico realize transações e acordos, "desde que a transigência não envolva grandes valores ou interesses fundamentais do condomínio", para que seja considerado como bom gestor. (FRANCO, João Nascimento. *Condomínio*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005, p. 49)

De outra parte, registro que em três classes se dividem basicamente as despesas de condomínio: a) ordinárias (art. 1.348, VI, e 1.350 do CC); b) extraordinárias (art. 1.341); e c) individualizadas (art. 1.331, § 5º, 1.340 e 1.344).

As despesas de custeio rotineiras, cobradas pelas taxas ordinárias, devem ser orçadas e aprovadas em Assembleia anual (art. 1.341, 1.342, 1.343 e 1.350 do CC), podendo prever fração para compor o fundo de reserva, e as extraordinárias devem ser previamente deliberadas em assembleia.

Com efeito, cumpre sublinhar que, muito embora se cuide de obrigação real (*propter rem*), deve-se observar, em atenção aos argumentos trazidos em substanciosos arrazoados pelos *amicis curiae*, **que os débitos devem constar em instrumentos (atas das assembleias que devem instruir as ações para cobrança de taxa condominial e, eventualmente, convenção condominial), onde é possível, pois, aferir os valores e a data em que deveria ser efetuado o pagamento do débito inadimplido.**

6. Em relação ao tema principal da controvérsia, anoto que a doutrina civilista, desde Windscheid, que trouxe para o direito material o conceito de *actio*, direito processual haurido do direito romano, diferencia, com precisão, os direitos subjetivo e potestativo.

O primeiro é o poder da vontade consubstanciado na faculdade de agir e de

exigir de outrem determinado comportamento para a realização de um interesse, cujo pressuposto é a existência de uma relação jurídica.

Nessa esteira, Caio Mário afirma que o direito subjetivo, visto dessa forma, sugere sempre de pronto a ideia de uma prestação ou dever contraposto de outrem:

Quem tem um poder de ação oponível a outrem, seja este determinado, como nas relações de crédito, seja indeterminado, como nos direitos reais, participa obviamente de uma relação jurídica, que se constrói com um sentido de bilateralidade, suscetível de expressão pela fórmula *poder-dever*: poder do titular do direito exigível de outrem; dever de alguém para com o titular do direito. (PEREIRA, Caio Mário da Silva. ***Instituições de Direito Civil***. v. 1. 20ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 36)

Encapsulados na fórmula *poder-sujeição*, por sua vez, estão os chamados direitos potestativos, a cuja faculdade de exercício não se vincula propriamente nenhuma prestação contraposta (dever), mas uma submissão à manifestação unilateral do titular do direito, muito embora tal manifestação atinja diretamente a esfera jurídica de outrem.

Os direitos potestativos, porque a eles não se relaciona nenhum dever, mas uma submissão involuntária, são insuscetíveis de violação, como salienta remansosa doutrina. Os direitos potestativos podem ser *constitutivos* - como o que tem o contratante de desfazer o contrato em caso de inadimplemento -, *modificativos* - como o direito de constituir o devedor em mora, ou o de escolher entre as obrigações alternativas -, ou *extintivos* - a exemplo do direito de despedir empregado ou de anular contratos eivados de vícios (AMARAL, Francisco. *Direito civil: introdução*. 6ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 201-202).

Somente os direitos subjetivos estão sujeitos a violações, e quando as ditas violações são verificadas, nasce para o titular do direito subjetivo a faculdade (poder) de exigir de outrem uma ação ou omissão (prestação positiva ou negativa), poder este tradicionalmente nomeado de **pretensão**.

Dessarte, por via de consequência, somente os direitos subjetivos possuem pretensão, ou seja, o poder de exigência de um dever contraposto, já que este dever não existe nos direitos potestativos e nos direitos que se exercem por meio de ações de estado.

O sistema civil brasileiro de 1916, como é amplamente sabido, não tratou, com muito esmero, dos institutos da prescrição e da decadência, atribuindo prazos ditos prescricionais a direitos potestativos, sujeitos evidentemente à decadência. Colhem-se como exemplos, dessa errônea o pedido de anulação de casamento (art. 178, § 1º e § 4º, II, § 5º, I e II), a ação para se contestar a paternidade de filho (art. 178, § 3º), a ação para revogar doação (art. 178, § 6º, I), a ação do adotado para se desligar da adoção (art. 178,

§ 6º, XIII), a ação para anulação de contratos em razão de vício de vontade (art. 178, § 9º, inciso V).

Quanto à prescrição, desde o diploma revogado, o legislador optou por prever um prazo geral (art. 177) e situações discriminadas sujeitas a prazos especiais (art. 178), sem exclusão de outros prazos conferidos por leis específicas.

Grosso modo, esse método foi transferido para o Código Civil de 2002, que também prevê um prazo geral (art. 205), e prazos específicos (art. 206) de prescrição.

Essa sistemática, por si só, possui a virtualidade de apanhar, ordinariamente, todas as pretensões de direito subjetivo e lhes conferir um prazo de perecimento: se a pretensão não se enquadra nos prazos prescricionais específicos, sujeitar-se-á, certamente, ao prazo geral.

Corolário desse entendimento é o de que os deveres jurídicos que se subsumem aos direitos subjetivos são **exigidos**, ao passo que os direitos potestativos são **exercidos** (AMARAL, Francisco. *Idem*, p. 565).

Nesse passo, o prazo de prescrição, em essência, começa a correr tão logo nasça a pretensão - a menos que exista hipótese de impedimento da prescrição -, a qual tem origem com a violação do direito subjetivo.

Prescrita a pretensão, remanesce ainda o direito subjetivo desprovido de exigibilidade, como aqueles relacionados às chamadas obrigações naturais.

Este é o antigo magistério de Antônio Luís da Câmara Leal:

Posto que a **inércia e o tempo sejam elementos comuns à decadência e à prescrição, diferem, contudo, relativamente ao seu objeto e momento de atuação, por isso que, na decadência, a ineficácia diz respeito ao exercício do direito e o tempo opera os seus efeitos desde o nascimento deste, ao passo que, na prescrição, a inércia diz respeito ao exercício da ação e o tempo opera os seus efeitos desde o nascimento desta**, que, em regra, é posterior ao nascimento do direito por ela protegido. (CAMARA LEAL, A. L. da. *Da prescrição e da decadência*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1959, p. 115)

6.1. No caso, para a cobrança de cotas condominiais, sob a égide do Código Civil de 1916, era vintenário o prazo prescricional, pois se trata de direito pessoal (art. 177).

Essa era a autorizada lição de Clóvis Beviláqua:

Ações pessoais são as que tendem a exigir o cumprimento de uma obrigação. Dizem-se pessoais propriamente ditas e *in rem scriptae*. Pertencem à primeira classe: as que se fundam em um contrato, sejam

diretas, sejam contrárias, ou em uma declaração unilateral da vontade *inter vivos*; as que se originam de ato ilícito; e as de nulidade, em geral. Pertencem à segunda classe as que, embora pessoais, podem ser intentadas contra terceiro possuidor, tais como a pauliana, a remissória da cláusula retro, a exhibitória. Também podem considerar-se pessoais as ordinariamente denominadas mistas, *comuni dividundo, familiae erciscundae e finiumregundorum* [...]. (BEVILÁQUA, Clóvis. **Teoria Geral do Direito Civil**. Campinas: Servanda, 2007, ps.409 e 431)

No mesmo diapasão, é a pacífica jurisprudência:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. PRAZO PRESCRICIONAL APLICÁVEL. INCIDÊNCIA DO 206, § 5º, I, DO CC/02.

1. Na vigência do CC/16, o crédito condominial prescrevia em vinte anos, nos termos do seu art. 177, por se tratar de ação pessoal sem prazo prescricional específico previsto.

2. Com a entrada em vigor do novo Código Civil, houve a ampliação das hipóteses de prazos específicos para prescrição, reduzindo por consequência a incidência do prazo prescricional ordinário, que foi também reduzido para 10 anos.

3. A pretensão de cobrança de cotas condominiais, por serem líquidas desde sua definição em assembleia geral de condôminos, bem como lastreadas em documentos físicos, adequa-se com perfeição à previsão do art. 206, § 5º, I, do CC/02, razão pela qual aplica-se o prazo prescricional quinquenal.

4. Recurso especial provido.

(REsp 1366175/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/06/2013, DJe 25/06/2013)

6.2. Todavia, à luz do CC/2002, não cabe a aplicação do prazo geral e residual do art. 205 do CC, pois o art. 206, § 5º, I, ao dispor que prescreve em 5 (cinco) anos "a **pretensão** de cobrança de **dívidas líquidas constantes de instrumento público** ou particular", se amolda ao caso em julgamento.

Nesse passo, o novo CPC, ao estabelecer, no art. 784, X, que são títulos executivos extrajudiciais o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas, corrobora o entendimento firmado no âmbito do STJ de que se cuida de obrigação líquida.

É dizer, conforme iterativos julgados das duas turmas de Direito Privado do STJ, "[a] pretensão de cobrança de cotas condominiais, por serem líquidas desde sua definição em assembleia geral de condôminos, bem como lastreadas em documentos físicos, adequa-se com perfeição à previsão do art. 206, § 5º, inc. I, do CC/02, razão pela qual aplica-se o prazo prescricional quinquenal". (AgRg no REsp 1.454.743/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 18/11/2014, DJe 26/11/2014).

Ao contrário do que propugnam os mencionados *amicus curiae*, conforme os precedentes que se formaram nesta Corte Superior, o dispositivo, com clareza solar,

exige "apenas" que **a dívida seja líquida, constante de instrumento particular ou público, que, pois, a demonstre**. E não, necessariamente, que tenha sido contraída em um desses instrumentos.

A argumentação de que o dever de pagar taxa condominial decorre da lei, e não de negócio jurídico, é impertinente para a solução do caso, pois, como visto, o dispositivo não estabelece esse critério engendrado pelos *amici curiae* Associação dos Condomínios Garantidos do Brasil e Abadi. A taxa condominial é débito previamente deliberado em assembleia geral - **constante e definido, pois, na respectiva ata**, que, consoante propugnam a doutrina e a jurisprudência, tem de instruir a exordial da ação para a comprovação do débito cobrado e a garantia do contraditório ao devedor.

Humberto Theodoro Júnior esclarece que "[q]uando **o crédito consta de instrumento** público ou de documento particular e é líquida, porque **sua existência e seu objeto se acham definidos documentalmente, a prescrição aplicável à pretensão do respectivo titular sujeita-se ao prazo de cinco anos** (art. 206, § 5º, I)". (THEODORO JÚNIOR, Humberto; TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo. *Comentários ao novo código civil: dos defeitos do negócio jurídico ao final do Livro III*. Rio de Janeiro: Forense, vol. III, Tomo II, 2003, p. 339)

Essa é também a lição de Arnaldo Rizzardo, observando que a dívida pode estar "inserida em qualquer documento", "mesmo que não ostente a assinatura de testemunhas, ou não venha referendada":

A obrigação pecuniária inserida em documento particular também tem o limite temporal de cinco anos, se outro prazo especial não vier estabelecido por lei própria [...].
[...]

A dívida que se submete à prescrição acima é a inserida em qualquer documento público ou particular, mesmo que não ostente a assinatura de testemunhas, ou não venha referendado pelos órgãos indicados. (RIZZARDO, Arnaldo. *Parte geral do código civil*. 7 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 626)

Nessa toada, o catedrático da cadeira de Direito Civil da USP, Eduardo Tomasevicius Filho, apresenta alentado e profícuo estudo acerca do prazo prescricional quinquenal - inclusive, especificamente, no tocante à sua incidência para a taxa condominial -, lecionando que, na vigência do CC/2002, toda dívida líquida que puder ser provada em juízo, mediante apresentação de instrumento público ou particular aos autos do processo, estará sujeita ao prazo quinquenal de prescrição:

Na sistemática do Código Civil de 2002., mantiveram-se reunidos todos os prazos prescricionais no mesmo capítulo, até mesmo pela existência de um prazo geral ou ordinário de prescrição - residual e mais longo - o que é definido de acordo com o grau de dificuldade em exercer a pretensão [...].
[...]

Entretanto, na legislação especial, adotou-se o prazo quinquenal em diversas situações jurídicas aparentemente específicas, mas que, na verdade, são hipóteses genéricas. **Aliás, essa é a característica do direito brasileiro nessa matéria: exceto no Código Civil (art. 205), o prazo ordinário de prescrição na legislação especial é quinquenal.**

[...]

No direito privado, é quinquenal o prazo para a cobrança dos direitos trabalhistas (art. 7º, XXIX, da CF/1988 e art. 11 da CLT). É também quinquenal o prazo prescricional para o advogado pretender a cobrança de honorários, nos termos do art. 25 da Lei 8.906/1994 (Estatuto da OAB), bem como é de 5 anos o prazo para o cliente exigir a prestação de contas pelas quantias recebidas pelo advogado, ou por terceiros por conta dele, nos termos do art. 25-A do mesmo Estatuto. E o art. 27 do CDC estabelece o mesmo prazo de 5 anos para reparação dos danos sofridos em decorrência de produtos e serviços lançados no mercado.

Exceto para o prazo prescricional da pretensão de indenização por acidente nuclear [...] as demais leis especiais estabelecem prazos prescricionais inferiores a 5 anos.

[...]

O Código Civil de 2002 fixou três hipóteses de prescrição quinquenal no art. 206, § 5º.

[...]

A terceira hipótese é a do inc. I: **a prescrição quinquenal da dívida líquida constante de instrumento público ou particular. Esse prazo representa um avanço no direito brasileiro, adequado à velocidade da sociedade pós-moderna, na qual a esfera privada se reduziu sensivelmente, os sistemas de comunicação são velocíssimos e os meios de pagamento tornaram-se eletrônicos por meio do desenvolvimento do sistema bancário e da própria Internet. Ao fixar o prazo para a pretensão da cobrança desse tipo de dívida em 5 anos, o legislador harmonizou todas as situações com as demais hipóteses previstas na legislação especial, na qual prevalece esse mesmo prazo. Não havia razão alguma para se conservarem os prazos decenais ou vintenais para cobrança de dívidas em pleno século XXI, o que implicaria exigir da pessoa a conservação de seus comprovantes de pagamento de dívidas por 10 anos ou, ainda, ficar na iminência de ser acionado judicialmente por tanto tempo.**

Ao longo da vigência do Código Civil de 1916, o prazo prescricional geral para cobrança de dívidas era o prazo ordinário do art. 177. Assim se fez porque dívidas eram classificadas como ações pessoais e a hipótese específica de prescrição era a do art. 177, § 7º, II, do CC/1916, a qual fixava o prazo de 2 anos para a prescrição da ação dos credores por dívida inferior a cem mil réis [...]. A redação do art. 206, § 5º, I, do CC/2002 assemelha-se - mas não é igual - à do art. 442 do CCo, o qual dispunha que '[t]odas as ações fundadas sobre obrigações comerciais contraídas por escritura pública ou particular, prescrevem não sendo intentadas dentro de 20 (vinte) anos'.

As diferenças específicas estão no fato de o prazo ter-se reduzido de 20 para 5 anos, na inserção do termo "dívida líquida", a substituição do termo "escritura pública" por "instrumento público" e, o mais importante, no uso da palavra "constantes", em vez de "contraídas".

[...]

Nesse sentido, dívida líquida é aquela expressa em moeda nacional e é sinônimo de *quantum debeat* ("quanto se deve"). A certeza da dívida é requisito contigencial: se a dívida cobrada não for certa de imediato,

admite-se a sua discussão pelas partes; quando for certa (por exemplo, aquela sobre a qual já foi objeto de discussão judicial transitada em julgado ou em título de crédito), sua satisfação pela via judicial terá outro rito, pois serão reduzidas a possibilidade de discussão. Assim, como a prescrição pode ser alegada a qualquer momento, não se poderia ter estabelecido o requisito de certeza da dívida para fixação de prazo prescricional.

O Código Civil de 2002 refere-se ao termo "instrumento" diversas vezes ao longo de seu texto como um dos meios de prova do negócio jurídico, podendo servir de forma do negócio jurídico, quando exigida por lei. Sua finalidade é proporcionar a análise posterior - se for necessário - da existência e alcance da declaração de vontade do sujeito, podendo servir em diversos casos - como meio de proteção do próprio declarante, conferindo-se segurança jurídica aos negócios celebrados.

Instrumentos públicos são aqueles elaborados por tabeliães, gozando de fé pública, enquanto instrumentos particulares são elaborados pelos próprios interessados.

[...]

O emprego instrumentos não se restringe a negócios jurídicos. Há situações em que instrumentos são usados em atos jurídicos em sentido estrito.

[...]

A relação entre instrumento e documento é de especialização. Este último é o suporte fático que registra uma mensagem, a qual pode ser um texto escrito, uma imagem, um vídeo ou um registro sonoro, servindo de meio de prova (daí falar-se em prova documental e não em prova instrumental). Já o instrumento é documento textual que a lei qualifica como suporte da declaração de vontade de atos e negócios jurídicos, podendo ser ou não obrigatório o seu emprego pelas partes.

[...]

Devido à regra geral da liberdade das formas, é incorreto afirmar que o prazo quinquenal seja válido apenas para negócios jurídicos para os quais se exija forma prescrita em lei, ou, ainda que o negócio não exija forma, as partes tenham celebrado contratos de adesão - cujas cláusulas o aderente não tem como modificá-las. Toda dívida líquida que puder ser provada em juízo mediante apresentação de instrumento público ou particular aos autos do processo, estará sujeita ao prazo quinquenal de prescrição.

[...]

Com a liberdade de formas do negócio jurídico, não se pode afirmar que a palavra "constantes" signifique "contraídas", limitando a aplicação do art. 206, § 5º, I, do CC/2002 [...].

[...]

Existem duas situações em que se discute se o prazo prescricional para cobrança de dívidas seria o prescricional, por força do art. 206, § 5º, I, do CC/2002 ou prazo ordinário de prescrição do art. 205 do CC/2002. São os casos de cobrança de contribuições condominiais e [...]. Ambas decorrem do fato de não se ter enfrentado o significado de instrumento público ou particular e de interpretar-se a palavra 'constantes' como 'contraídas'.

A contribuição condominial é obrigação legal do condômino (art. 1.336, I, e § 1º, CC/2002) de concorrer para com as despesas de manutenção da

propriedade comum do condomínio edilício.

[...]

Até mesmo a interpretação literal dessas normas jurídicas permite concluir que a contribuição condominial é dívida constante de instrumento público ou particular, sendo quinquenal o prazo prescricional para o exercício da pretensão à cobrança das contribuições em atraso. Nem mesmo se pode falar de dívida ilíquida, porque os valores definidos a título de contribuição condominial são certos e definidos pela assembleia geral ordinária dos condôminos, cuja ata deve ser juntada aos autos.

[...]

Apesar da manutenção do prazo ordinário elevado demais para os dias atuais, o legislador procurou avançar em matéria de prescrição para o exercício da pretensão de cobrança de dívidas, ao tê-la fixado em cinco anos.

[...]

Vale lembrar que uma das diretrizes do Código Civil de 2002 é a operabilidade, o que implica dizer que todo instrumento apto a provar a existência de dívida - envio de contas, boletos bancários etc. - é válido e eficaz para que se invoque a prescrição quinquenal da cobrança de dívidas. Enfim, onde a lei não distingue, não pode o intérprete distinguir. (TOMASEVICIUS FILHO, Eduardo. *A prescrição quinquenal para cobranças de dívidas no Código civil de 2002*. São Paulo: Revista dos Tribunais, v. 100, n. 907, p 38-56)

Nesse sentido, é imperioso invocar, novamente, o multicitado precedente da Terceira Turma do STJ, REsp 1.139.030/RJ, relatora Ministra Nancy Andrichi, *leading case*, assim ementado:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS. INCIDÊNCIA DO 206, § 5º, I DO CC/02.

1. Ausentes os vícios do art. 535 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.

2. Na vigência do CC/16, o crédito condominial prescrevia em vinte anos, nos termos do seu art. 177.

3. Com a entrada em vigor do novo Código Civil, o prazo prescricional aplicável à pretensão de cobrança das quotas condominiais passou a ser de cinco anos, nos termos do art. 206, § 5º, I, do CC/02, observada a regra de transição do art. 2.028 do CC/02.

4. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp 1139030/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/08/2011, DJe 24/08/2011)

Nesse mencionado precedente, Sua Excelência dispôs:

O TJ/RJ – considerando o prazo prescricional ordinário de vinte anos previsto pelo Código Civil de 1916 e observando a regra de transição prevista no art. 2.028 do CC/02 – determinou que, na hipótese, a prescrição deveria ser regulada pelo novo Código Civil, já que não havia transcorrido mais da metade do tempo estabelecido pelo Código revogado.

Assim, o Tribunal de origem entendeu que, à luz do Código Civil de 2002, o prazo prescricional da pretensão de cobrança das contribuições condominiais passou a ser de 10 anos (art. 205 do CC/02), por não haver regra específica para a hipótese.

O recorrente, contudo, alega que, sob a égide do Novo Código Civil, o prazo prescricional para a cobrança das cotas condominiais é de 5 anos – aplicando-se o art. 206, § 5º, I do CC/02 –, por considerar que o referido débito é dívida líquida constantes de instrumento particular.

Importa lembrar, à guisa de considerações iniciais, que o Código Civil de 1916 estabelecia dois prazos prescricionais ordinários, distinguindo as ações fundadas em direitos reais e pessoais. Assim – na vigência do Código anterior – a prescrição da pretensão de cobrança de encargos condominiais, tendo em vista a natureza pessoal da ação, era vintenária, consoante previsão do art. 177 do CC/16. Esse, inclusive, era o entendimento adotado pelo STJ. Confira-se: AgRg no Ag 305.718/RS, 3ª Turma, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, DJ 16/10/2000; AgRg no Ag 135.435/RJ, 3ª Turma, Rel. Min. Eduardo Ribeiro, DJ 25/08/1997; REsp 88.885/RS, 3ª Turma, Rel. Min. Waldemar Zveiter, DJ 17/02/1997.

O novo Código Civil não adotou essa diferenciação de prazos para as ações pessoais e as reais, estabelecendo o prazo prescricional ordinário único de 10 anos – aplicável a todas as pretensões para as quais a lei não estabeleceu prazo menor.

Além disso, as hipóteses de incidência do prazo ordinário de prescrição foram reduzidas diante das novas disposições trazidas pelo Código Civil de 2002, entre elas, a regra do art. 206, § 5º, inciso I, de que trata do prazo para a cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular. Feitas essas considerações, deve ser analisado se a nova regra contida no art. 206, § 5º, I, do CC/02 é aplicável às despesas de condomínio.

III.) Da aplicação do art. 206, §5º, inciso I do CC/02 às dívidas relacionadas às despesas do condomínio .

A redação do inciso I do § 5º do art. 206 do CC/02 estabelece que prescreve em 5 anos "a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular".

Observa-se, assim, que, para que a pretensão submeta-se ao prazo prescricional de cinco anos, é necessário dois requisitos: a) dívida líquida; e b) definida em instrumento privado ou público.

A expressão “dívida líquida” deve ser compreendida como obrigação certa, com prestação determinada.

No que tange ao conceito de “instrumento”, vale registrar a lição de Marinoni (MARINONI. Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz. *Prova*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2009, p. 534), que o define como documento formado com o fim específico de servir para comprovar o fato jurídico nele representado.

Assim, considerando-se o texto do dispositivo legal, a palavra “instrumento” deve ser interpretada como documento formado para registrar um dever jurídico de prestação.

Cumprе ressaltar que alguns doutrinadores (entre eles, ANGÉLICO, Américo Izidoro. *Condomínio no novo código civil*. São Paulo : J. de Oliveira, 2005, p. 81) defendem que o prazo prescricional de cinco anos não se aplica às cotas condominiais, porque essas despesas não são devidas por força de uma declaração de vontade expressa em um documento, mas em virtude da aquisição de um direito real. **Todavia, a previsão do art. 206, §5º, I, do CC/02 não se limita às obrigações em que a fonte seja um negócio**

jurídico.

Assim, na linha dessa perspectiva hermenêutica, o art. 206, §5º, I, do CC/02 incide nas hipóteses de obrigações líquidas – independentemente do fato jurídico que deu origem à relação obrigacional –, definidas em instrumento público ou particular.

Dessa forma, tendo em vista que a pretensão de cobrança do débito condominial é lastreada em documentos aplica-se o prazo prescricional de 5 anos, conforme estabelece o art. 206, § 5º, I do CC/02.

Isso porque apenas quando o condomínio define o valor das cotas condominiais, à luz da convenção (art. 1.333 e 1.334 do CC/02) e das deliberações das assembleias (art. 1.350 e 1.341 do CC/02), é que o crédito passa a ser líquido, tendo o condômino todos os elementos necessários para cumprir a obrigação a ele imposta.

Corroborando com essa ideia, Arnaldo Rizzardo (*Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. Rio de Janeiro : Forense, 2011, p. 131) afirma:

No tocante à ação de cobrança das despesas, pensa-se que incide a regra do artigo 206, § 5º, I do Código Civil, prevendo a prescrição em cinco anos para a “pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular”. Realmente, as dívidas decorrentes de despesas condominiais estão lastreadas em documentos, pois correspondem a compras de mercadorias, ao pagamento de empregados e prestadores de serviço, e de toda sorte de despesas havidas no edifício. Ademais encontra amparo na convenção e em assembleias e, são calculadas em função da quantidade de condôminos existentes, já que divididas entre todos, em função da área de titularidade de cada um.

A pretensão de cobrança das cotas condominiais prescreve, portanto, em cinco anos, a partir do vencimento de cada parcela condominial.

Definido o prazo prescricional, falta analisar se, na hipótese, houve a prescrição da pretensão do condomínio.

Constata-se, da análise dos autos, que a cota condominial mais antiga cobrada pelo recorrido refere-se a junho de 2001 (e-STJ fl. 2). Considerando o prazo vintenário previsto pelo CC/16, bem como a regra de transição do art. 2.028 do CC/02, o prazo prescricional aplicável na espécie é o do art. 206, § 5º, I do CC/02, iniciando-se a contagem do novo prazo prescricional – em relação às parcelas cujo inadimplemento ocorreu antes da vigência do atual Código Civil – a partir da vigência do CC/02.

No mesmo diapasão, é a pacífica jurisprudência do STJ, em ambas as Turmas de direito privado:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO DE COBRANÇA - COTAS CONDOMINIAIS - PRAZO PRESCRICIONAL APLICÁVEL - INCIDÊNCIA DO 206, § 5º, I, DO CC/02 - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA RECURSAL DA AUTORA.

1. Com efeito, concernente à afirmativa de contrariedade aos artigos 189, 192, 196 do CC/02; 12, § 2º, da Lei n. 4.591/64; 585, II, 1.314 e 1.350 do CPC, constata-se que o conteúdo normativo desses dispositivos não foi objeto de análise pela instância ordinária, mesmo após o julgamento dos

embargos de declaração opostos pela recorrente. Além disso, nas razões do especial deixou a insurgente de apontar eventual violação do artigo 535 do CPC, razão pela qual incide, na espécie, a Súmula 211 desta Corte, de seguinte teor: "Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo".

2. No tocante à tese de violação aos Capítulos VI e VII do CC, artigos 1.350 e seguintes do CPC, ressalte-se que o recurso especial é de fundamentação vinculada, no qual o efeito devolutivo se opera tão-somente nos termos do que foi impugnado. Assim, a expressão "seguintes" e alegação genérica de afronta a Capítulos do CC, sem particularizar os dispositivos legais supostamente vulnerados, não permite verificar se a legislação federal infraconstitucional restou, ou não, malferida, sendo forçosa a incidência da Súmula 284/STF.

3. A pretensão de cobrança de cotas condominiais, por serem líquidas desde sua definição em assembleia geral de condôminos, bem como lastreadas em documentos físicos, adequa-se com perfeição à previsão do art. 206, § 5º, inc. I, do CC/02, razão pela qual aplica-se o prazo prescricional quinquenal. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 813.752/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 04/02/2016, DJe 17/02/2016)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. PRAZO PRESCRICIONAL. ART. 206, § 5º, I, DO CC/2002. DECISÃO MANTIDA.

1. "A pretensão de cobrança de cotas condominiais, por serem líquidas desde sua definição em assembleia geral de condôminos, bem como lastreadas em documentos físicos, adequa-se com perfeição à previsão do art. 206, § 5º, inc. I, do CC/02, razão pela qual aplica-se o prazo prescricional quinquenal. Precedentes de ambas as Turmas de Direito Privado desta Corte Superior" (AgRg no REsp 1.454.743/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 18/11/2014, DJe 26/11/2014).

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 540.212/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 18/12/2014, DJe 02/02/2015)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DÉBITOS CONDOMINIAIS. PRAZO PRESCRICIONAL QUINQUENAL. ENTENDIMENTO PACÍFICO DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. "A pretensão de cobrança de cotas condominiais, por serem líquidas desde sua definição em assembléia geral de condôminos, bem como lastreadas em documentos físicos, adequa-se com perfeição à previsão do art. 206, § 5º, I, do CC/02, razão pela qual aplica-se o prazo prescricional quinquenal" (REsp n. 1.366.175/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/6/2013, DJe 25/6/2013).

2. Quando o julgado do Tribunal de origem for no mesmo sentido do entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça, deve incidir ao caso

o disposto na Súmula n. 83 desta Corte.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 563.956/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/10/2014, DJe 22/10/2014)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DÍVIDA CONDOMINIAL. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

1. O entendimento consolidado desta Corte Superior é de que o débito condominial, por se tratar de dívida líquida e inscrita em instrumento particular, prescreve em 5 (cinco) anos, nos termos do art. 206, § 5º, I, do Código Civil.

2. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1340178/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/03/2015, DJe 16/03/2015)

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXA CONDOMINIAL. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. ART. 206, § 5º, I, DO CC.

1. É aplicável o prazo prescricional quinquenal a pretensão de cobrança de cotas condominiais, por serem líquidas desde sua definição na assembléia geral condominial.

2. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no REsp 1553065/PR, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/12/2015, DJe 10/12/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DÍVIDA CONDOMINIAL. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. SÚMULA 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO NÃO PROVIDO

1. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que a pretensão de cobrança de cotas condominiais, por serem líquidas desde sua definição em assembleia-geral de condôminos, bem como lastreadas em documentos físicos, adequa-se com perfeição à previsão do art. 206, § 5º, I, do novo Código Civil, razão pela qual se aplica o prazo prescricional quinquenal.

2. Destarte, estando o acórdão recorrido em perfeita harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incide a Súmula 83 desta Corte.

3. Por fim, a parte recorrente descumpriu o disposto nos arts. 541, parágrafo único, do CPC e 255, § 2º, do RISTJ, deixando de mencionar as circunstâncias que identificam ou assemelham os casos confrontados, providência necessária à demonstração do dissenso pretoriano.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 634.584/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 04/08/2015, DJe 18/08/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. PRECEDENTES DA CORTE. PRESTAÇÕES ANTERIORES À VIGÊNCIA DO ATUAL CÓDIGO CIVIL. APLICAÇÃO DA REGRA DE TRANSIÇÃO DO ART. 2.028.

1. O prazo prescricional aplicável à pretensão de cobrança de taxas

condominiais é de cinco anos, nos termos do art. 206, § 5º, I, do Código Civil.

2. Quando ainda não transcorrida a metade do prazo prescricional previsto no código anterior, aplica-se o prazo reduzido pelo Código Civil de 2002, contado a partir da vigência do código atual, ou seja, 11.1.2003.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg nos EDcl no AREsp 745.276/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 22/09/2015, DJe 01/10/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. **AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. PRAZO PRESCRICIONAL QUINQUENAL. INCIDÊNCIA DO ART. 206, § 5º, I, DO CC/02. PRECEDENTES DO STJ.** RECURSO ESPECIAL PROVIDO. DECISÃO MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

(AgRg no REsp 1490550/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/09/2015, DJe 08/09/2015)

No mesmo sentido, entre inúmeras outras, as seguintes decisões monocráticas de todos os ministros integrantes deste Colegiado: Edcl no REsp 1.542.930/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, publicada em 22/11/2016; AREsp 365.818/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, publicada em 22/11/2016; REsp 1.542.966/PR, relator Ministro Marco Buzzi, publicada em 18/11/2016; Reconsideração em Agint no Agravo em Recurso Especial 902.217/SP, relator Marco Aurélio Bellizze, publicada em 16/11/2016; AREsp 982.171/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, publicada em 10/11/2016; AREsp 260.715/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, publicada em 9/11/2016; AREsp 921.929/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, publicada em 10/10/2016; AREsp 989.937/PR, relator Ministro Raul Araújo, publicada em 5/10/2016; REsp 1.511.119/PR, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, publicada em 20/6/2016.

6.3. Ademais, *data maxima venia*, também não procede a tese do *amicus curiae* Associação dos Condomínios Garantidos do Brasil de que o prazo para a perda da pretensão - tema de direito material - deva ser definido pelo instrumento processual utilizado pelo Condomínio.

Ao contrário do afirmado no arrazoadado, por ocasião do julgamento do REsp 1.101.412/SP (sob o rito do art. 543-C do CPC/1973), sufragando a mesma tese consubstanciada na Súmula 503/STJ [enunciado aprovado na mesma Sessão de julgamento e invocado na argumentação da mencionada Associação], foi expressamente ressaltado que é fora de dúvida que não é o tipo de ação - de conhecimento em sua pureza ou monitória - utilizada pelo credor, que define o prazo prescricional para a

perda da pretensão e, sendo a ação ajuizada após o prazo das ações de natureza cambial, evidentemente, a pretensão concerne ao crédito oriundo da obrigação causal (negócio jurídico subjacente); todavia, por se tratar de procedimento monitório, não é razoável exigir que o prazo (em abstrato) para o ajuizamento dessa ação seja definido a partir da relação fundamental.

Menciona-se recente precedente da Quarta Turma do STJ, em que o ponto em epígrafe é bem esclarecido:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AÇÃO MONITÓRIA FUNDADA EM CHEQUE PRESCRITO. OPOSIÇÃO DE EMBARGOS À MONITÓRIA SUSCITANDO A PERDA DA PRETENSÃO. POSSIBILIDADE. CHEQUES QUE EMBASAM A AÇÃO EMITIDOS ENTRE 30 DE JULHO DE 2000 E 2 DE JANEIRO DE 2001, PARA PAGAMENTO DE MENSALIDADE ESCOLAR. AÇÃO AJUIZADA EM 12 DE MAIO DE 2005. DÉBITOS CONTRAÍDOS NA VIGÊNCIA DO CÓDIGO CIVIL DE 1916, QUE DISPUNHA SER ÂNUA A PRESCRIÇÃO. RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO, TANTO PELO ÂNGULO CAMBIÁRIO QUANTO DA OBRIGAÇÃO SUBJACENTE, REPRESENTADA PELOS TÍTULOS DE CRÉDITO. TEMAS ENFRENTADOS, POR OCASIÃO DO JULGAMENTO DO RESP 1.101.412/SP (SOB O RITO DO ART. 543-C DO CPC/1973), SUFRAGANDO A MESMA TESE CONSUBSTANCIADA NA SÚMULA 503/STJ.

1. **Por um lado, é bem de ver que, por ocasião do julgamento do REsp 1.101.412/SP (sob o rito do art. 543-C do CPC/1973), sufragando a mesma tese consubstanciada na Súmula 503/STJ [enunciado aprovado na mesma Sessão de julgamento], foi expressamente ressaltado que é fora de dúvida que não é o tipo de ação - de conhecimento em sua pureza ou monitória - utilizada pelo credor que define o prazo prescricional para a perda da pretensão e, sendo incontroverso que a ação foi ajuizada após o prazo das ações de natureza cambial, evidentemente a pretensão concerne ao crédito oriundo da obrigação causal (negócio jurídico subjacente); todavia, por se tratar de procedimento monitório, não é razoável exigir que o prazo (em abstrato) para ajuizamento dessa ação seja definido a partir da relação fundamental.**

2. **Por outro lado, como no procedimento monitório há inversão do contraditório, por isso dispensável menção ao negócio jurídico subjacente à emissão da cártula de cheque prescrito, o prazo prescricional para a ação monitória baseada em cheque sem eficácia executiva, é o de cinco anos previsto no artigo 206, § 5º, I, do Código Civil/2002 - a contar do dia seguinte à data de emissão estampada na cártula. Porém, nada impede que o requerido, em embargos à monitória, discuta a causa debendi, cabendo-lhe a iniciativa do contraditório e o ônus da prova - mediante apresentação de fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito do autor.**

3. Agravo interno não provido.

(Aglnt no REsp 1452757/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 11/10/2016, DJe 18/10/2016).

Igualmente, no tocante ao pleito de eventual modulação dos efeitos da

decisão, deixo de examinar essa possibilidade, em vista de sua manifesta inconveniência, pois a jurisprudência do STJ há muito está pacificada, não parecendo, também, segundo meu ponto de vista, emergir do ordenamento jurídico dúvida razoável.

7. Assim, a tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015 (art. 543-C do CPC/1973), que ora encaminho, é a seguinte:

"Na vigência do Código Civil de 2002, é quinquenal o prazo prescricional para que o Condomínio geral ou edifício (vertical ou horizontal) exercite a pretensão de cobrança de taxa condominial ordinária ou extraordinária, constante em instrumento público ou particular, a contar do dia seguinte ao vencimento da prestação."

8. O prazo de prescrição, em essência, começa a correr tão logo nasça a pretensão, a qual tem origem com a violação do direito subjetivo (BEVILÁQUA, Clóvis. *Teoria geral do direito civil*. Campinas: Servanda, 2007, p. 401-402). O art. 132 do CC/2002 estabelece que, salvo disposição legal ou convencional em contrário, computam-se os prazos excluindo o dia do começo e incluindo o do vencimento. Nessa linha, o termo inicial para a fluência do prazo prescricional corresponde ao dia seguinte ao vencimento de cada prestação inadimplida.

No caso, o Condomínio recorrido ajuizou, em 8 de julho de 2011, "ação de cobrança" em face do recorrente, cobrando taxas condominiais ordinárias e extraordinárias devidamente deliberadas em assembleias, referentes ao período de 10 de junho de 1994 a 10 de junho de 2011.

Assim, merece acolhida a irresignação, pois, de fato, na vigência do CC/1916, o prazo prescricional era vintenário, e, na vigência do novel Diploma, quinquenal, a contar do dia seguinte ao inadimplemento de cada prestação.

9. No caso concreto, dou provimento ao recurso especial, para reconhecer que a pretensão para a cobrança de taxa condominial, na vigência do CC/2002, é quinquenal, devendo ser observada a regra de transição prevista no art. 2.028 do Diploma civilista.

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
SEGUNDA SEÇÃO**

Número Registro: 2014/0240989-3 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.483.930 / DF**

Números Origem: 00087510620118070006 20110610089067 87510620118070006 8906711

PAUTA: 23/11/2016

JULGADO: 23/11/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. PEDRO HENRIQUE TÁVORA NIESS

Secretária

Bela. ANA ELISA DE ALMEIDA KIRJNER

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JOSÉ AILTON SANTANA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
RECORRIDO : CONDOMÍNIO VALE DAS ACÁCIAS
ADVOGADO : ROLLAND FERREIRA DE CARVALHO E OUTRO(S) - DF024716
INTERES. : ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ADMINISTRADORAS DE IMÓVEIS -
ABADI - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADO : MARCELO BORGES DA SILVA - RJ119706
INTERES. : INSTITUTO BRASILEIRO DE DIREITO CIVIL - IBDCIVIL - "AMICUS
CURIAE"
ADVOGADO : GUSTAVO JOSÉ MENDES TEPEDINO - RJ041245
INTERES. : ASSOCIACAO DOS CONDOMINIOS GARANTIDOS DO BRASIL -
"AMICUS CURIAE"
ADVOGADO : ANDRÉ ZACARIAS TALLAREK DE QUEIROZ - PR031381

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

SUSTENTAÇÃO ORAL

Consignada a presença do Dr. GUSTAVO JOSÉ MENDES TEPEDINO, pelo amicus curiae INSTITUTO BRASILEIRO DE DIREITO CIVIL.

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Seção, por unanimidade, no caso concreto, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Para os fins do artigo 1.036 do CPC/2015, foi fixada a seguinte tese: Na vigência do Código Civil de 2002, é quinquenal o prazo prescricional para que o Condomínio geral ou edilício (horizontal ou vertical) exercite a pretensão de cobrança da taxa condominial ordinária ou extraordinária constante em instrumento público ou particular, a contar do dia seguinte ao

vencimento da prestação.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti e Moura Ribeiro.