

Coordenadoria de Editoria e Imprensa  
Autor: STJ

### **Cobrança de dívidas condominiais prescreve em cinco anos**

A cobrança de cotas condominiais prescreve em cinco anos, a partir do vencimento de cada parcela. Esse foi o entendimento da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), ao considerar que os débitos condominiais são dívida líquida constante de instrumento particular e o prazo prescricional aplicável é o estabelecido pelo artigo 206, parágrafo 5º, inciso I do Código Civil (CC) de 2002.

Um condomínio carioca ajuizou ação de cobrança contra um morador, requerendo o pagamento das cotas condominiais devidas desde junho de 2001. O juízo de primeiro grau rejeitou a preliminar de prescrição, por considerar que, na ação de cobrança de cotas condominiais, incide a prescrição de dez anos, prevista no artigo 205 do código de 2002. O condômino apelou, mas o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJRJ) manteve a sentença, por entender não haver regra específica para a hipótese.

No recurso especial interposto no STJ, o morador sustentou que o valor das despesas condominiais encontra-se prescrito, nos termos do artigo 206, parágrafo 5º, inciso I do CC, que estabelece que a pretensão à cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular prescreve em cinco anos.

### **Requisitos**

A relatora do recurso, ministra Nancy Andrighi, observou que são necessários dois requisitos para que a pretensão se submeta ao prazo prescricional de cinco anos: dívida líquida e definida em instrumento privado ou público. “A expressão ‘dívida líquida’ deve ser compreendida como obrigação certa, com prestação determinada”, argumentou a ministra. Já o conceito de “instrumento” deve ser interpretado como “documento formado para registrar um dever jurídico de prestação.

Nancy Andrighi destacou que alguns doutrinadores defendem que o prazo prescricional de cinco anos não se aplica às cotas condominiais, pois tais despesas não são devidas por força de declaração de vontade expressa em documento, mas em virtude da aquisição de um direito real. Entretanto, a ministra apontou que a previsão do artigo 206, parágrafo 5º, inciso I não se limita às obrigações em que a fonte seja um negócio jurídico.

Desse modo, o dispositivo incide nas hipóteses de obrigações líquidas – independentemente do fato jurídico que deu origem à relação obrigacional –, definidas em instrumento público ou particular. Tendo em vista que a pretensão de cobrança do débito condominial é lastreada em documentos, avaliou a ministra, aplica-se o prazo prescricional de cinco anos.

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

No caso julgado, a ministra Nancy Andrichi constatou que a ação de cobrança foi ajuizada em 19 de dezembro de 2003, mas o condômino foi citado somente em 15 de abril de 2008, tendo transcorrido, entre a entrada em vigor do novo Código Civil e a citação, intervalo superior a cinco anos.

A relatora lembrou que, conforme jurisprudência do STJ, a citação válida interrompe a prescrição, que retroage à data de propositura da ação quando a demora na citação do executado se deve a outros fatores, não à negligência do credor. “Assim, para a solução da controvérsia, é imprescindível descobrir se a demora na citação ocorreu por motivos inerentes ao mecanismo da justiça ou em virtude da omissão/inércia do autor”, frisou.

Como a análise de fatos e provas em recurso especial é vedada pela Súmula 7/STJ, a ministra Nancy Andrichi deu parcial provimento ao recurso para corrigir a aplicação da regra de prescrição e determinar a remessa dos autos ao TJRJ, a fim de que verifique a ocorrência de eventual prescrição. A decisão foi unânime.