



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.454.743 - PR (2014/0116947-5)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : DEZAINY ASSESSORIA DE COBRANÇA S/S LTDA
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO ZANON
MARCUS VINICIUS GINEZ DA SILVA
AGRAVADO : JULIANO CÉSAR GUIMARÃES POLLAQUINE
ADVOGADO : RONALDO GOMES NEVES E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA (COBRANÇA) - COTAS CONDOMINIAIS - PRAZO PRESCRICIONAL APLICÁVEL - INCIDÊNCIA DO 206, § 5º, I, DO CC/02 - DECISÃO MONOCRÁTICA CONHECENDO DO RECLAMO PARA, DE PRONTO, DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA AUTORA.

1. Recurso especial fundamentado em ambas as alíneas do permissivo constitucional (art. 105, inc. III, "a" e "c", da CF/88).

2. 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.

3. Agravo regimental desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo (Presidente), Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 18 de novembro de 2014 (Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.454.743 - PR (2014/0116947-5)

AGRAVANTE : DEZAINY ASSESSORIA DE COBRANÇA S/S LTDA
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO ZANON
MARCUS VINICIUS GINEZ DA SILVA
AGRAVADO : JULIANO CÉSAR GUIMARÃES POLLAQUINE
ADVOGADO : RONALDO GOMES NEVES E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por DEZAINY ASSESSORIA DE COBRANÇA S/S LTDA contra decisão monocrática, acostada às fls. 230/232, e-STJ, da lavra deste signatário, que deu provimento ao recurso especial interposto pelo agravado para restabelecer, integralmente, a sentença que reconheceu a prescrição da pretensão veiculada na demanda.

Depreende-se dos autos que o agravado, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, interpôs recurso especial, desafiando acórdão proferido, em sede de apelação, pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado (fls. 167/168, e-STJ):

APELAÇÃO CÍVEL - COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS - PRESCRIÇÃO - INOCORRÊNCIA - NULIDADE DA SENTENÇA DECRETADA - RETORNO DOS AUTOS À INSTÂNCIA DE ORIGEM, PARA REGULAR PROSSEGUIMENTO DO FEITO - CAUSA QUE NÃO SE ENCONTRA MADURA PARA IMEDIATO JULGAMENTO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. O prazo prescricional de 5 anos, previsto no art. 206, § 5º, inciso I, do Código Civil - que regulamenta o exercício da pretensão de cobrança de dívidas líquidas, constantes de instrumento público ou particular - não se aplica à cobrança de despesas de condomínio pelo não preenchimento dos requisitos que contemplam a exceção, vale dizer, por ser a convenção de condomínio apenas um documento que regula a cobrança das prestações devidas pelos condôminos, e não um instrumento de fonte da obrigação.

2. À míngua de disposição específica, aplicável o prazo ordinário de 10 anos, previsto no art. 205, do Código Civil de 2002.

Em suas razões de recurso especial (fls. 181/190, e-STJ), o recorrente, ora agravado, apontou, além de dissídio jurisprudencial, violação ao art. 206, § 5º, inciso I, do Código Civil, sustentando, em síntese, que se aplica à cobrança de cotas condominiais a prescrição quinquenal (art. 206, § 5º, inciso I, do CPC), em vez daquela geral (art. 205 do CC), que é de dez anos.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Contrarrazões às fls. 203/225, e-STJ.

O Tribunal de origem admitiu o recurso (fls. 199/200, e-STJ), que ascendeu a esta Corte.

Em decisão monocrática (fls. 230/232, e-STJ), conheceu-se do agravo para, de plano, dar provimento ao recurso especial, tendo em vista que o acórdão *a quo* é contrário à jurisprudência desta Corte Superior acerca da aplicação do prazo prescricional concernente à cobrança de cotas condominiais, restando prescrita a pretensão deduzida na inicial, nos termos do art. 206, § 5º, inciso I, do CC, haja vista que transcorridos mais de cinco anos entre o vencimento das parcelas em atraso e o ajuizamento da ação.

Daí o presente agravo regimental (fls. 235/243, e-STJ), em cujas razões aduz a insurgente, em síntese:

i) não ter o agravado realizado o devido cotejo analítico nas razões do recurso especial;

ii) ser aplicável o prazo prescricional decenal à hipótese dos autos, tendo em vista que as despesas de condomínio são devidas por força da condição de proprietário, constituindo-se em obrigação *propter rem* e oriundas da lei, não de um ato voluntário negocial.

Sem impugnação.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.454.743 - PR (2014/0116947-5)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA (COBRANÇA) - COTAS CONDOMINIAIS - PRAZO PRESCRICIONAL APLICÁVEL - INCIDÊNCIA DO 206, § 5º, I, DO CC/02 - DECISÃO MONOCRÁTICA CONHECENDO DO RECLAMO PARA, DE PRONTO, DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA AUTORA.

1. Recurso especial fundamentado em ambas as alíneas do permissivo constitucional (art. 105, inc. III, "a" e "c", da CF/88).

2. 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.

3. Agravo regimental desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): O agravo regimental não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela agravante são incapazes de infirmar a decisão agravada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. De início, cumpre registrar que o recurso especial está fundamentado nas duas alíneas do permissivo constitucional, de modo que o argumento trazido pela ora agravante, no sentido de ausência de realização do necessário cotejo analítico, não teria o condão de modificar o entendimento adotado na deliberação monocrática - em que se reconheceu a existência de violação ao artigo 206, § 5º, inciso I, do Código Civil.

Ademais, tratando-se o tema em discussão de dissenso notório com a jurisprudência deste Tribunal, os rigores da exposição da divergência pretoriana são abrandados, razão pela qual se admite a transcrição de ementas como suficiente ao conhecimento da insurgência aviada pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL - RECURSO ESPECIAL - BANCÁRIO - AÇÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

REVISIONAL - CONTRATO QUITADO - REVISÃO - POSSIBILIDADE - DISSÍDIO NOTÓRIO - REEXAME DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS - DESNECESSIDADE - IMPROVIMENTO. I. A quitação da dívida não impede a discussão sobre eventuais ilegalidades do contrato extinto. II. As exigências de natureza formal para o conhecimento do Recurso Especial pela alínea "c" do permissivo constitucional devem ser mitigadas quando se cuidar de dissídio notório, manifestamente conhecido do Tribunal. III. A discussão quanto à possibilidade da revisão judicial de contratos quitados não demanda o reexame de matéria fática e a interpretação de cláusulas contratuais, tratando-se unicamente de matéria de direito. IV. Agravo Regimental improvido. (AgRg no REsp n.º 1.223.799/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/5/2011, DJe 27/5/2011)

2. No que concerne ao mérito da insurgência recursal (prescrição), verifica-se que os fundamentos utilizados pela agravante acerca da prescrição das cotas condominiais não se prestam a modificar a decisão monocrática recorrida, uma vez que vão de encontro à jurisprudência dominante desta Corte, a qual entende ser aplicável o prazo prescricional de cinco anos, por força do disposto art. 206, § 5º, inciso I, do CC, pois o valor da despesa condominial é estabelecido em assembleia, constituindo-se o débito em dívida líquida constante de documento particular.

Eis o teor da deliberação unipessoal:

O presente recurso merece prosperar.

1. Na vigência do Código Civil de 1916, por força do disposto em seu artigo 177, era vintenário o prazo prescricional da pretensão de cobrança de cotas condominiais. Essa foi a orientação do Superior Tribunal de Justiça ilustrada, exemplificativamente, nos AgRg no Ag 305.718/RS, REsp 202.618/SP e AgRg no Ag 135.435/RJ.

Com o advento do Código Civil de 2002, novos parâmetros temporais foram estabelecidos, tendo essa Corte, por sua Terceira Turma, posicionado-se no sentido de que a prescrição relativa ao crédito condominial opera-se em 5 (cinco) anos. Essa foi a solução adotada no REsp 1.139.030/RJ, cuja ementa transcrevo:

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TURMA, julgado em 18/08/2011, DJe 24/08/2011)

Esse posicionamento foi repetido nos seguintes precedentes:

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)

AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. PRAZO PRESCRICIONAL DE CINCO ANOS.

1.- Na vigência do atual Código Civil, o prazo prescricional aplicável à pretensão de cobrança de taxas condominiais passou a ser de cinco anos, nos termos do art. 206, § 5º, I, desse diploma legal, observada a regra de transição do art. 2.028.

2.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no REsp 1352767/DF, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/04/2013, DJe 03/05/2013)

Neste sentido, mencione-se as seguintes decisões monocráticas proferidas pelo Ministros integrantes da Quarta Tuma: REsp n. 937.046, Rel. Min.

Antonio Carlos Ferreira, DJ 25/06/2013; REsp n. 1.361.331, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJ 25/04/2013.

A justificativa para o afastamento da regra geral, prevista no artigo 205 do CC, que impõe o lapso de 10 anos, amparou-se na circunstância de ser o débito condominial uma dívida líquida e lastreada em documentos particulares. Assim, para essa cobrança, incide a regra prevista no artigo 206, § 5º, I, da Lei, que dispõe prescrever em 5 anos "a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular".

O valor das cotas condominiais é estabelecido em assembléia (art. 1.350 do CC), sendo a deliberação registrada em ata, constituindo-se, portanto, em documento formal que torna pública as obrigações atribuídas a todos os condôminos e, indubitavelmente, configura instrumento particular. Sendo assim, resulta aplicável a regra prevista no art. 206, § 5º, I, do CC.

No caso em tela, consoante se infere do acórdão recorrido, as parcelas a que se refere a demanda venceram no período de 7/11/2000 e 5/4/2002; assim, tendo sido ajuizada a ação em 11/10/2011, aplicando-se o prazo de cinco anos, forçoso reconhecer a prescrição da pretensão deduzida pela ora recorrida.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2. Do exposto, com fulcro no artigo 557, § 1º-A, do Código de Processo Civil, dou provimento ao recurso especial, a fim de restabelecer, integralmente, a sentença que reconheceu a prescrição da pretensão veiculada na demanda.

De rigor, portanto, a manutenção do *decisum* impugnado.

3. Do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0116947-5 **AgRg no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.454.743 / PR

Números Origem: 10043862 1004386200 1004386201 201200369446 651828420118160014 65822011

EM MESA

JULGADO: 18/11/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. LUCIANO MARIZ MAIA

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JULIANO CÉSAR GUIMARÃES POLLAQUINE
ADVOGADO : RONALDO GOMES NEVES E OUTRO(S)
RECORRIDO : DEZAINY ASSESSORIA DE COBRANÇA S/S LTDA
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO ZANON
MARCUS VINICIUS GINEZ DA SILVA

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : DEZAINY ASSESSORIA DE COBRANÇA S/S LTDA
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO ZANON
MARCUS VINICIUS GINEZ DA SILVA
AGRAVADO : JULIANO CÉSAR GUIMARÃES POLLAQUINE
ADVOGADO : RONALDO GOMES NEVES E OUTRO(S)

CERTIDÃO

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

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo (Presidente), Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.