



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3073873 - SP (2025/0395994-5)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : A. A. C. ADMINISTRACAO DE BENS E CONDOMINIOS LTDA
AGRAVANTE : ADRIANA PEREIRA CASTEJON
AGRAVANTE : ALINE PEREIRA CASTEJON
AGRAVANTE : ARTEDE ALMADA FILHO
AGRAVANTE : BIANCO CORELIANO GOMES PINHAL
ADVOGADO : THIAGO SERRALVA HUBER - SP286370
AGRAVADO : CONDOMÍNIO CONJUNTO QUINTA AVENIDA
ADVOGADO : EMANUEL TEIXEIRA POUZA - SP350730
INTERES. : KARINE PRADO ALMADA NUNES DE ANDRADE
INTERES. : THIAGO TENREIRO DE OLIVEIRA LOURENCO
ADVOGADA : MARIANA MATSUEDA FAGUNDES - SP420048

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS AJUIZADA PELO CONDOMÍNIO EM FACE DOS EX-GESTORES. PRESCRIÇÃO. ART. 206, § 3º, V, CPC. PRAZO TRIENAL. AGRAVO PROVIDO.

I. Razões de decidir

1. A ação que versa sobre reparação por responsabilidade civil proposta pelo condomínio em face dos ex-gestores prescreve em 3 (três) anos, a teor do art. 206, §3º, V, do CPC.
2. No caso em tela, o prazo prescricional teve início em 03/01/2018, data em que todos os réus protocolaram formalmente o pedido de renúncia de seus respectivos cargos na direção condominial, e a ação judicial foi proposta em 18/08/2022, portanto, após o prazo de 3 (três) anos.

II. Dispositivo

3. Agravo em recurso especial provido para conhecer e dar provimento ao recurso especial para extinguir o processo, com resolução do mérito, com fundamento no art. 487, II, CPC, em razão da ocorrência da prescrição (art. 206, § 3º, V, do CC).

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3073873 - SP (2025/0395994-5)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : A. A. C. ADMINISTRACAO DE BENS E CONDOMINIOS LTDA
AGRAVANTE : ADRIANA PEREIRA CASTEJON
AGRAVANTE : ALINE PEREIRA CASTEJON
AGRAVANTE : ARTEDE ALMADA FILHO
AGRAVANTE : BIANCO CORELIANO GOMES PINHAL
ADVOGADO : THIAGO SERRALVA HUBER - SP286370
AGRAVADO : CONDOMÍNIO CONJUNTO QUINTA AVENIDA
ADVOGADO : EMANUEL TEIXEIRA POUZA - SP350730
INTERES. : KARINE PRADO ALMADA NUNES DE ANDRADE
INTERES. : THIAGO TENREIRO DE OLIVEIRA LOURENCO
ADVOGADA : MARIANA MATSUEDA FAGUNDES - SP420048

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS AJUIZADA PELO CONDOMÍNIO EM FACE DOS EX-GESTORES. PRESCRIÇÃO. ART. 206, § 3º, V, CPC. PRAZO TRIENAL. AGRAVO PROVIDO.

I. Razões de decidir

1. A ação que versa sobre reparação por responsabilidade civil proposta pelo condomínio em face dos ex-gestores prescreve em 3 (três) anos, a teor do art. 206, §3º, V, do CPC.
2. No caso em tela, o prazo prescricional teve início em 03/01/2018, data em que todos os réus protocolaram formalmente o pedido de renúncia de seus respectivos cargos na direção condominial, e a ação judicial foi proposta em 18/08/2022, portanto, após o prazo de 3 (três) anos.

II. Dispositivo

3. Agravo em recurso especial provido para conhecer e dar provimento ao recurso especial para extinguir o processo, com resolução do mérito, com fundamento no art. 487, II, CPC, em razão da ocorrência da prescrição (art. 206, § 3º, V, do CC).

RELATÓRIO

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial em razão da ausência de demonstração da alegada

vulneração aos dispositivos arrolados, incidência da Súmula n. 7/STJ e falta do devido cotejo analítico (fls. 2.797-2.799).

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (fl. 2.700):

Apelação. Ação de reparação de danos ajuizada pelo condomínio em face dos antigos síndico, subsíndico e conselheiros. Relação entre mandante e mandatários. Inaplicável o prazo de prescrição trienal do art. 206, parágrafo 3º, V, do Código Civil, destinado somente à reparação civil advinda de ausência de relação obrigacional. Prazo prescricional decenal. Aplicação do artigo 205 do Código Civil. Ausente a previsão de prazo de prescrição específico e diverso. Precedentes desta Corte. Causa que não está madura para julgamento. Necessidade de abertura da fase instrutória. Recurso provido.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 2.716-2.719).

Nas razões do recurso especial (fls. 2.722-2.741), interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a parte recorrente alegou a existência de dissídio jurisprudencial e a violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) art. 186 do CC, sustentando que a responsabilidade civil apurada decorre da prática de ato ilícito específico e não de mero inadimplemento contratual, e

(ii) art. 206, § 3º, V, do CC, sob o argumento de que a pretensão de reparação civil por danos decorrentes de atos ilícitos praticados na gestão condominial sujeita-se ao prazo prescricional trienal, e não ao prazo decenal geral.

No agravo (fls. 2.802-2.820), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (fls. 2.823-2.848).

É o relatório.

VOTO

Fundamentado no art. 105, III, "a", da CF, o recurso especial suscita suposta violação a dois dispositivos do Código Civil.

Em primeiro lugar, a parte recorrente alega que houve violação do art. 186 do CC, na medida em que o acórdão recorrido partiu da premissa equivocada de que a responsabilidade teria natureza contratual. Sustenta que a pretensão indenizatória não deriva do simples inadimplemento de deveres genéricos do mandato, mas sim da prática de atos ilícitos específicos e autônomos, como apropriação indébita de valores, pagamentos irregulares e contratações fraudulentas. Argumenta que tais condutas configuram violação direta ao dever legal de não lesar outrem (*neminem laedere*), o que caracteriza responsabilidade extracontratual ou aquiliana, independentemente do contexto do mandato em que os atos foram praticados.

Em segundo lugar, a parte recorrente alega que houve violação do art. 206, § 3º, V, do CC, na medida em que a pretensão deduzida pelo condomínio possui natureza de reparação civil por danos decorrentes de atos ilícitos. Sustenta que, por se tratar de demanda que visa ao ressarcimento de prejuízos causados por condutas eivadas de culpa ou dolo do gestor — como apropriação indevida e fraudes —, deve incidir o prazo prescricional específico de três anos. Argumenta, ainda, que o acórdão recorrido aplicou indevidamente o prazo decenal geral do art. 205 do CC, ignorando a existência de norma especial para casos de responsabilidade civil, mesmo quando praticados no contexto de uma relação de mandato.

No que toca ao enquadramento jurídico da pretensão deduzida em juízo e, por consequência, do prazo prescricional aplicável à espécie, o Tribunal de origem assim se manifestou (fl. 2.705):

Cuida-se o caso de ação de reparação de danos ajuizada pelo condomínio em face dos antigos síndico, subsíndico e conselheiros, sob o argumento de irregularidades na gestão, visando à reparação de danos.

Logo, aplicável ao caso o prazo decenal previsto no artigo 205 Código Civil. Isso porque, conforme já fundamentado, a discussão que aqui se trava é advinda de relação obrigacional entre mandante e mandatários.

A responsabilidade decorrente da atuação do síndico, subsíndico e conselheiros certamente mais se assemelha àquela contratual, diante da existência de vínculo jurídico previamente existente entre as partes, vínculo estabelecido mediante manifestação de vontade da assembleia, nomeando-os como gestores para administração da coisa comum, atuando eles como mandatários do condomínio.

Assim, depreende-se que a prescrição da pretensão de condomínio edilício, que busca a responsabilização de seus gestores, é decenal, a da regra geral, ausente previsão de prazo específico e diverso.

E o acórdão recorrido arrematou (fls. 2.707-2.708):

No caso, o condomínio afirma na inicial que, quando da renúncia dos réus aos cargos que ocupavam, pretendia realizar assembleia para as respectivas destituições, considerando as irregularidades na gestão, razão pela qual a data de início da contagem da prescrição foi considerada a data da renúncia dos réus ocorrida em 03/01/2018. Ajuizada a presente ação em 18/08/2022, não houve o decurso do prazo decenal.

Como se observa dos trechos transcritos acima, a Corte local entendeu que, no caso ora em julgamento, a responsabilidade civil dos ex-gestores do condomínio (síndico, subsíndico e conselheiros) possui natureza contratual, assemelhando-se ao contrato de mandato em virtude do vínculo jurídico estabelecido pela assembleia condominial. Por conseguinte, afastou a aplicação do prazo trienal de reparação civil e fixou a incidência do prazo prescricional decenal geral, previsto no art. 205 do CC, por inexistir prazo específico para a hipótese.

Ocorre que, compulsando os autos, verifica-se que o pedido deduzido pela parte requerente, ora recorrida, é fundamentado na reparação civil de danos. De fato,

de acordo com a peça inicial, o condomínio busca a condenação solidária dos requeridos ao pagamento de valor destinado a reparar prejuízos materiais e morais decorrentes de uma gestão eivada de atos ilícitos. A pretensão fundamenta-se em uma série de condutas descritas como negligência administrativa, imprudência contratual e imperícia técnica. O condomínio autor fundamenta juridicamente o pedido nos arts. 186 e 927 do CC, sustentando que a responsabilidade dos ex-gestores e da administradora é latente e solidária, uma vez que os danos derivam diretamente de atos comissivos e omissivos que violaram direitos e causaram prejuízo ao erário condominial.

Logo, em se tratando de pretensão de reparação civil por danos decorrentes de atos ilícitos, é forçoso concluir pela subsunção do caso ao prazo prescricional trienal previsto no art. 206, § 3º, V, do CC.

Aliás, não é outro o entendimento deste Superior Tribunal de Justiça quanto ao prazo prescricional para ajuizamento da ação de responsabilidade civil do síndico por danos causados ao condomínio.

Nesse sentido, no AREsp n. 1827885/SP, julgado em 1º/4/2022, Min. Rel. RAUL ARAÚJO, assim se decidiu (grifei):

Ocorre que, de acordo com a jurisprudência sedimentada nesta Corte, a pretensão de ressarcimento de valores indevidamente apropriados pelo ex-síndico, prescreve em três anos, contados do início do mandato do novo síndico, ou seja, desde quando foi possível a adoção das providências judiciais necessárias para a defesa do Condomínio.

Confira-se:

"PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESCRIÇÃO. CONDOMÍNIO. EX-SÍNDICO. AÇÃO DE RESSARCIMENTO. TERMO INICIAL. SÚMULA N. 7/STJ. SÚMULA N. 83/STJ. NÃO PROVIMENTO. 1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ). 2. No caso de ação voltada contra ex-síndico para obter ressarcimento de valores alvo de alegada apropriação indevida de valores, o termo inicial de contagem do prazo de prescrição é a data do início do mandato do novo síndico, quando foi possível a adoção das providências judiciais necessárias para a defesa do Condomínio. Incidência da Súmula 83/STJ. 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AglInt no AREsp 1334044/RS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 21/09/2020, DJe 24/09/2020, g.n.)

No caso dos autos, consta que o mandato do recorrente como síndico do condomínio recorrido, se exauriu em junho de 2015 (fl. 27). Por outro lado, a ação de ressarcimento foi ajuizada em 09/01/2018 (fl. 09), ou seja, quando ainda não havia transcorrido o **prazo prescricional trienal**.

Portanto, o recurso não merece ser acolhido, pois, ainda que **reconhecida a incidência do prazo prescricional trienal**, o lapso temporal não se exauriu entre o término do mandato do ex-síndico/início do mandato do novo síndico e o ajuizamento da ação.

No mesmo sentido, no REsp n. 1426512 / RJ, julgado em 3/5/2019, Min. Rel. LUIS FELIPE SALOMÃO, restou decidido:

Inicialmente, no que tange à matéria atinente à prescrição, deve-se salientar que a Corte de origem adotou a tese no sentido de que a demanda versa

sobre a responsabilidade civil do síndico, sendo, portanto, **de 3 anos** a pretensão de reparação civil.

No caso concreto, veja-se que a ação versa sobre reparação por responsabilidade civil do ex-síndico por má-administração e realização de obras irregulares que ocasionaram danos materiais, razão pela qual se **afigura correta a determinação do prazo prescricional de 3 anos**.

No caso em tela, o prazo prescricional teve início em 3/1/2018, data em que todos os réus protocolaram formalmente o pedido de renúncia de seus respectivos cargos na direção condominial, e a ação judicial foi proposta em 18/8/2022, portanto, após o prazo de 3 (três) anos. Assim, é forçoso concluir que operou a prescrição trienal prevista no art. 206, § 3º, V, do CC.

Ante o exposto, DOU PROVIMENTO ao agravo para CONHECER e DAR PROVIMENTO ao recurso especial para reestabelecer a sentença de primeiro grau e extinguir o processo, com resolução do mérito, com fundamento no art. 487, II, CPC, em razão da ocorrência da prescrição (art. 206, § 3º, V, do CC).

Na forma do art. 85, §11, do CPC, as custas e despesas processuais decorrentes da sucumbência ficam a cargo da parte autora, ora recorrida, nos termos da sentença de primeiro grau, com a majoração dos honorários advocatícios para 20% do valor atualizado da causa.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.073.873 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0395994-5

Número de Origem:
10217599720228260562

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : A. A. C. ADMINISTRACAO DE BENS E CONDOMINIOS LTDA

AGRAVANTE : ADRIANA PEREIRA CASTEJON

AGRAVANTE : ALINE PEREIRA CASTEJON

AGRAVANTE : ARTEDE ALMADA FILHO

AGRAVANTE : BIANCO CORELIANO GOMES PINHAL

ADVOGADO : THIAGO SERRALVA HUBER - SP286370

AGRAVADO : CONDOMÍNIO CONJUNTO QUINTA AVENIDA

ADVOGADO : EMANUEL TEIXEIRA POUZA - SP350730

INTERES. : KARINE PRADO ALMADA NUNES DE ANDRADE

INTERES. : THIAGO TENREIRO DE OLIVEIRA LOURENCO

ADVOGADA : MARIANA MATSUEDA FAGUNDES - SP420048

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026