



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000308338**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2106598-07.2024.8.26.0000, da Comarca de Franca, em que é agravante CONDOMINIO PARQUE DOM PEDRO, é agravado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de março de 2025.

**ALFREDO ATTÍE**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

COMARCA: **FRANCA**  
AGRAVANTE: **CONDOMINIO PARQUE DOM PEDRO**  
AGRAVADA: **CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO  
HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO**

## **VOTO N.º 26.905**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Insurgência em face da decisão que acolheu em parte a exceção de pré-executividade apresentada pela executada, reconhecendo a prescrição das taxas condominiais relativas ao período de cinco anos anteriores ao ajuizamento da ação de execução. Ajuizamento da ação em 05/01/2023. Prescrição quinquenal somente das parcelas vencidas nos meses de maio, junho e julho/2017. Exegese do artigo 3º da Lei Federal 14.010/20 que suspendeu a fluência do prazo prescricional a contar de sua entrada em vigor.  
RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por CONDOMÍNIO PARQUE DOM PEDRO, contra a r. decisão proferida às fls. 428/433, mantida pela decisão de fls. 450 que, nos autos da ação de execução de título executivo extrajudicial movida em face de COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO CDHU, acolheu em parte a exceção de pré-executividade apresentada pela agravada/executada, reconhecendo a prescrição das taxas condominiais relativas ao período de cinco anos anteriores ao ajuizamento da ação de execução.

Alega o agravante/exequente que houve marco interruptivo do prazo prescricional, qual seja, o período de 20/03/2020 à 30/10/2020, em razão da Lei nº 14.010/2020, que regulou as relações jurídicas de Direito Privado e suspendeu prazos processuais em razão da pandemia do COVID-19.

O agravo foi inicialmente distribuído ao então relator, Desembargador, Dr. Sérgio Alfieri que indeferiu efeito suspensivo ao recurso.

Contraminuta às fls. 17/22.

### É O RELATÓRIO.

O d. juiz *a quo* assim decidiu:

(...)

que se discute é sobre a prescrição da pretensão de cobrança de algumas taxas condominiais, assim como a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais, tendo em vista que o imóvel foi transferido para Carina Aparecida Mariano Silva e Eduardo Henrique de Oliveira Silva. Consigno, por oportuno, que, "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 de taxa condominial ordinária ou extraordinária constante em instrumento público ou particular, a contar do dia seguinte ao vencimento da prestação", conforme entendimento do E. Superior Tribunal de Justiça, no âmbito de julgamento de recurso repetitivo (tema 949). Para tanto, as prestações de condomínio se caracterizam como dívida líquida, o que atrai a regra prevista no art. 206, parágrafo 5º, inciso I, do Código Civil. Nesse sentido: "APELAÇÃO AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. Pertinência subjetiva da demanda bem definida. Coproprietários de unidade condominial. Responsabilidade solidária dos cotitulares pelas despesas do condomínio. Prazo prescricional quinquenal, à luz do art. 206, § 5º, inc. I, do Cód. Civil de 2012.

Entendimento do E. STJ, no âmbito de julgamento de recurso repetitivo (Tema 949). Interrupção da prescrição que retroage à data da propositura da demanda. Dívida exigível. Legitimidade das verbas cobradas. Previsão legal. Especificação em convenção de condomínio e aprovação dos valores em assembleia. Tratando-se de dívida em dinheiro, somente a prova de quitação regular elide a pretensão do autor. Procedência mantida. Justiça gratuita. Indeferimento. PRELIMINAR AFASTADA.

RECURSOS DESPROVIDOS." (TJSP; Apelação Cível 0051273-79.2010.8.26.0224; Relator: Antônio Nascimento; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01.02.2022; Data de Registro: 01.02.2022). Dessa forma, reconheço a prescrição da pretensão de cobrança das parcelas vencidas em datas anteriores a cinco anos do ajuizamento da ação

(...)

O recurso comporta provimento em parte.

O prazo prescricional para cobrança de débitos condominiais é de 5 anos, conforme o artigo 206, §5º, I, do Código Civil, in verbis, que:

Art. 206. Prescreve: § 5º Em cinco anos: I - a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular

Observa-se que a ação foi ajuizada em 05/01/2023 e o débito condominial cobrado foi vencido no período de 23/05/2017 a 25/11/22 (planilha de fls. 30/32 da execução).

A Lei nº 14.010/2020, que instituiu o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (COVID-19), prevê no artigo 3º que os prazos prescricionais são considerados impedidos ou suspensos, conforme o caso, a partir da entrada em vigor dessa Lei, na data de 12/06/2020 até 30/10/2020.

Dessa maneira, considerando-se a situação excepcional engendrada pela pandemia, e diante da suspensão do curso do prazo prescricional por cerca 04 meses e 18 dias, tem-se que apenas as taxas condominiais vencidas em 23/05/2017, 23/06/2017 e 24/07/2017 encontravam-se prescritas quando do ajuizamento da ação em 05/01/2023.

Há motivação jurídica capaz de excluir a incidência da norma ao presente caso concreto, eis que a suspensão do prazo decorreu de imperativo legal.

Nesse sentido:

Ação de Revisão de Valores e Juros Condominiais com Pedido de Antecipação de Tutela – Autora alega que adquiriu um apartamento usado, ocorre que a ré vem cobrando taxas condominiais com juros abusivos, uma vez que está sendo cobrada multa 2% ao mês e juros de 0,0333% ao dia, aduz que o valor do condomínio é de R\$ 138,60, todavia, o réu está cobrando

o valor de R\$ 156,10, além disso está cobrando indevidamente honorários advocatícios no valor de 20% sobre os débitos condominiais, bem como tarifas e encargos bancários, aduz ainda que estão sendo cobradas dívidas prescritas - Sentença de parcial procedência - Apelação do réu, para reconhecer que não houve prescrição das taxas condominiais informadas na inicial, quando do ajuizamento da ação; na cobrança de honorários extrajudiciais, bem como na mudança da distribuição dos honorários advocatícios sucumbenciais - Exame: Prescrição quinquenal afastada, exegese do artigo 3º da Lei Federal 14.010/20, que suspendeu a fluência do prazo prescricional a contar de sua entrada em vigor - Inadimplemento da autora incontroverso - Não há de se falar em cobrança de honorários extrajudicial, sendo que não há previsão expressa na Convenção Condominial - No que tange nos valores cobrados referentes a taxa condominial de R\$ 156,10, mês de referência em abril/2018, verifica-se que não constam dos autos qualquer comprovação de valores diferentes, portanto, o valor cobrado pelo réu é indevido - Mantido a fixação das custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, pois, deve ser levado em consideração, todos os pedidos realizados na exordial e, o que de fato foi vencedor e perdedor na lide, inteligência do artigo 85, §2º, incisos I, II, e III, do Código de Processo Civil - Precedentes desta C. 27ª Câmara de Direito Privado - Sentença reformada - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (AI 1002775-19.2023.8.26.0372; Relator(a): Luis Roberto Reuter Torro; Comarca: Monte Mor; Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 28/02/2025).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Decisão interlocutória que acolheu, em parte, a exceção de pré-executividade apresentada pela executada, reconhecendo a prescrição do débito vencido em 11/07/2016. Insurgência do condomínio exequente, aduzindo suspensão do prazo prescricional em razão da pandemia, nos termos do art. 3º da Lei nº 14.010/2020. Dívida condominial sujeita a prescrição quinquenal, nos termos do art. 206, § 5º, I, do CC, e com fulcro no entendimento assentado pelo C. STJ no Tema Repetitivo 949. Ação ajuizada em 18/07/2021. Prazo prescricional suspenso entre 12/06/2020 e 30/10/2020, por força do RJET instituído pela Lei nº 14.010/2020. Débito não abarcado pela prescrição. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO. (AI 2285538-96.2021.8.26.0000; Relator(a): Alfredo Attié; Comarca: Ribeirão Preto; Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 13/05/2022).

AÇÃO DE COBRANÇA. "Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Condominial Autônoma para Entrega Futura, sob Cláusula Resolutiva" e "Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações". Empresa autora que, na condição de construtora, vendedora e fiadora dos requeridos compradores, efetuou o pagamento de prestações do financiamento contraído por eles com a Caixa Econômica Federal, e que pede o reembolso do valor desembolsado. SENTENÇA de improcedência, pelo pronunciamento da prescrição. APELAÇÃO da autora, que insiste no acolhimento do pedido inicial. EXAME: Ação de Cobrança

ajuizada pela fiadora em razão da ausência de reembolso de valor pago a título de prestações de financiamento. Pretensão que se submete ao prazo prescricional de cinco (5) anos, "ex vi" do artigo 206, §5º, inciso I, do Código Civil. Observância do entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que, por se tratar de obrigação única, dividida em prestações para facilitar o adimplemento por parte do devedor, o termo inicial do prazo prescricional também será único, correspondendo à data de vencimento da última parcela do financiamento. Demandante que efetuou o último pagamento das prestações objeto da cobrança no dia 29 de setembro de 2017, e que, em razão da pendência de reembolso por parte dos devedores, ajuizou esta Ação de Cobrança no dia 09 de novembro de 2022. Prazo prescricional de cinco (5) anos não consumado, tendo em vista a suspensão durante o período de 12 de junho a 30 de outubro de 2020, determinada pelo artigo 3º da Lei nº 14.010/20, que adotou o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) em razão da Pandemia da Covid-19. Caso que comporta o imediato julgamento do mérito, conforme previsto no artigo 1.013, §4º, do Código de Processo Civil, por aplicação da "Teoria da Causa Madura". Pagamentos efetuados pela autora bem comprovados. Inadimplemento parcial dos requeridos no tocante que restou incontroverso. Pretensão de cobrança das prestações não reembolsadas que deve ser acolhida. Propositura de Ação de Rescisão Contratual pelos requeridos que não afasta a obrigação de reembolso. Eventuais valores a serem devolvidos pela vendedora autora para os requeridos no caso de procedência da outra demanda que poderá ser compensado na fase de cumprimento de sentença. Cobrança a título de honorários advocatícios, contudo, que deve ser afastada. Verba honorária sucumbencial que deve ser arbitrada pelo Juízo, "ex vi" do artigo 85 do Código de Processo Civil. Sentença reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (AI 1031419-04.2022.8.26.0405; Relator(a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Comarca: Osasco; Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 10/09/2024).

Dessa forma, o recurso comporta provimento em parte a fim de considerar prescritas somente as prestações condominiais vencidas em 23/05/2017, 23/06/2017 e 24/07/2017.

**Ante o exposto, dá-se provimento em parte ao recurso.**

**ALFREDO ATTÍE**

Relator