



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000354843

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2101610-06.2025.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que é agravante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LISBOA, são agravados FELIPE SCARSINI FERNANDEZ PINTO e ESPÓLIO DE FERNANDO CORREIA PINTO REP POR SUA INVENTARIANTE EDITH GOMES PINTO (ESPÓLIO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43911.

Agravo de instrumento nº 2101610-06.2025.8.26.0000.

Comarca: Santos.

Agravante: Condomínio Edifício Lisboa.

Agravados: Felipe Scarsini Fernandez Pinto e outro.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Decisão agravada reconhecendo prescrição trienal. Descabimento. Prescrição quinquenal aplicável ao caso, conforme entendimento firmado pelo C. STJ em sede de recurso repetitivo (tema 949). Precedentes. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado da respeitável decisão de fls. 86/88 dos autos do processo de origem que, em execução de título extrajudicial, reconheceu a prescrição dos boletos vencidos mais de três anos antes da distribuição, determinando a exclusão da respectiva cobrança, com ajuste do valor da causa e eventual recolhimento complementar das custas.

Sustenta o agravante, em síntese, que a prescrição é quinquenal, sendo incabível a analogia do prazo trienal aplicada pelo juízo; que a questão já foi pacificada em sede de recurso repetitivo; que a decisão deve ser reformada, observando-se a prescrição quinquenal aplicável ao caso; e que não há que se falar em recolhimento complementar de custas.

É como relato.

Considerando que o presente agravo de instrumento não comporta sustentação oral, não se vislumbrando, pois, prejuízo para as partes, foi o recurso julgado virtualmente.

Fica prejudicado o pedido de liminar diante do direto julgamento do recurso.

O agravo é de ser provido.

O agravante ajuizou execução de título extrajudicial objetivando a satisfação de crédito oriundo do inadimplemento de despesas condominiais.

A respeitável decisão agravada, com base em aplicação analógica do artigo 206, §3º, I, do Código Civil, reconheceu que o prazo prescricional aplicável à hipótese seria trienal, determinando as adequações necessárias, o que motivou a interposição do recurso.

Respeitado o entendimento do Juízo a quo, a decisão deve ser reformada.

Como bem frisado pelo agravante e não observado na decisão atacada, a prescrição, na espécie, é regulada pelo prazo quinquenal, conforme sedimentado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça na seguinte tese firmada em sede de julgamento de recursos repetitivos (tema 949): *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 (REsp n. 1.483.930/DF, rel. Min. Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, j. 23/11/2016).*

Nessa mesma linha vem se posicionando o Superior Tribunal de Justiça desde então:

1. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1.483.930/DF, sob o rito dos recursos repetitivos, firmou entendimento no sentido de que a pretensão do condomínio geral ou edifício de cobrar em juízo a taxa condominial ordinária ou extraordinária, constante em instrumento público ou particular, prescreve no prazo de 5 (cinco) anos contados do dia seguinte ao vencimento da prestação. Incidência da Súmula 83/STJ. (AgInt no AREsp n. 2.047.237/DF, rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, j. 29/08/2022)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. PRESCRIÇÃO. CINCO ANOS. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. (...). AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. A pretensão de cobrança de taxas condominiais prescreve em 5 (cinco) anos. (...). 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 1.561.751/SP, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. 25/05/2020)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. PRESCRIÇÃO. PRAZO QUINQUENAL. (...). 1. Ação de cobrança de taxas condominiais. 2. O lapso de prescrição aplicável às pretensões de cobrança de taxas condominiais é de 5 anos, nos termos do art. 206, § 5º, I, do CC/02. Súmula 568/STJ. (...). 4. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.742.232/CE, rel. Min. Nancy Andrigli, Terceira Turma, j. 01/04/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. PRESCRIÇÃO. PRAZO QUINQUENAL. SÚMULA Nº 568/STJ. (...). 2. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1.483.930/DF, sob o rito dos recursos repetitivos, firmou

entendimento no sentido de que a pretensão do condomínio geral ou edilício de cobrar em juízo a taxa condominial ordinária ou extraordinária, constante em instrumento público ou particular, prescreve no prazo de 5 (cinco) anos contados do dia seguinte ao vencimento da prestação. Incidência da Súmula nº 568/STJ. 3. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 887.196/PR, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 18/02/2019).

Destarte, é de rigor a reforma da decisão atacada para que seja afastada a prescrição trienal reconhecida, tendo em vista a aplicação do prazo quinquenal à espécie. Consequentemente, não há que se falar em exclusão de montante da cobrança, adequação do valor da causa ou recolhimento complementar de custas.

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

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator