



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423419

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2018894-19.2025.8.26.0000, da Comarca de Taboão da Serra, em que é agravante CONDOMÍNIO SOLAR DAS GAIVOTAS, é agravado ALAN RICARDO AZEVEDO ALVES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° 27.958

AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 2018894-19.2025.8.26.0000

COMARCA: TABOÃO DA SERRA (3ª VARA CÍVEL)

AGRAVANTE: CONDOMÍNIO SOLAR DAS GAIVOTAS

AGRAVADO: ALAN RICARDO AZEVEDO ALVES

JUIZ DE PRIMEIRO GRAU: LUIZ HENRIQUE LOREY

PROCESSUAL CIVIL - Ação de execução de título extrajudicial - Despesas condominiais - Decisão de primeiro grau que reconhece a prescrição parcial do débito - Agravo interposto pelo exequente - Prescrição parcial caracterizada - Decisão mantida - Recurso desprovido

Cuida-se de agravo de instrumento tirado contra decisão de fl. 259 de origem, complementada pela de fls. 284/285 proferida em sede de embargos de declaração.

O exequente pede a reforma da decisão alegando que “o Juízo não considerou a interrupção da prescrição por conta da ação anterior, reconhecendo a prescrição parcial dos débitos referente às taxas de 15/11/2011 a 09/08/2012” e que “resta evidente que não há que se falar em prescrição das taxas condominiais, uma vez que a interrupção da prescrição ocorrida no processo n° 0001646-47.2012.8.26.0609, com a manifestação espontânea do atual executado, é causa suficiente para reiniciar o prazo prescricional das taxas condominiais discutidas no presente feito”.

Ausente pedido de efeito suspensivo.

O agravado apresentou resposta.

É o relatório.

A decisão recorrida foi assim proferida: “Vistos. Fls. 245 e 246/258: Através do julgamento do REsp n° 1483930 / DF, sob o rito dos recursos repetitivos foi firmada a tese de que: “Na vigência do Código Civil de 2002, é quinquenal o prazo prescricional para que o condomínio geral ou edilício (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.” No caso em questão, portanto, em que a ação foi ajuizada em 09/08/2017, as cobranças de prestações condominiais anteriores a 09/08/2012 estão prescritas, o que demanda a necessidade de retificação da planilha originária executada, com a exclusão das respectivas cobranças. Desse modo, providencie a parte exequente a retificação da planilha original, com a atualização tão somente àquela data, bem como se manifeste expressamente acerca do comprovante de depósito juntado pelo executado nestes autos a fls. 152/153. Int.”.

Opostos embargos de declaração pelo exequente, apontando omissão em relação à alegação de que houve interrupção da prescrição em virtude do ajuizamento de ação anterior contra a antiga proprietária referente ao inadimplemento de débitos condominiais, foram eles rejeitados pela decisão de fls. 284/285 de origem, sem qualquer menção à suposta interrupção da prescrição.

O inconformismo não comporta acolhimento.

Não houve interrupção da prescrição uma vez que a ação anterior, além de ter sido proposta contra a antiga proprietária, teve por objeto apenas a execução de termo de confissão de dívida e não a cobrança de despesas condominiais propriamente dita, tanto é que ali se pleiteia somente o pagamento do débito oriundo do termo de acordo e que não há pedido de voltado a obter a satisfação do crédito decorrente de débitos inadimplidos no curso do processo.

Nenhuma das modalidades de interrupção da prescrição previstas no artigo 202 do Código Civil se mostra presente.

Não há controvérsia quanto ao inadimplemento das despesas condominiais. A discussão entre as partes está limitada ao período de exigibilidade, alegando o executado, atual proprietário do imóvel, que ocorreu a prescrição da dívida anterior a 9 de agosto de 2012.

O débito condominial consiste em dívida líquida constante de instrumento particular, prescrevendo a pretensão de cobrança em 5 (cinco) anos, conforme dispõe o artigo 206, § 5º, inciso I, do Código Civil.

O Superior Tribunal de Justiça, em julgamento realizado em 23 de novembro de 2016 no Recurso Especial nº 1.483.930-DF, pelo rito dos recursos repetitivos, firmou o entendimento de que as cotas condominiais são líquidas desde sua definição em assembleia geral de condôminos, não sendo necessário que a dívida tenha sido contraída por instrumento particular ou público, enquadrando-se, portanto, à hipótese prevista no artigo 206, § 5º, do Código Civil:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. DIREITO CIVIL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. DÍVIDAS LÍQUIDAS, PREVIAMENTE ESTABELECIDAS EM DELIBERAÇÕES DE ASSEMBLEIAS GERAIS, CONSTANTES DAS RESPECTIVAS ATAS. PRAZO PRESCRICIONAL. O ART. 206, §5º, I, DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. AO DISPOR QUE PRESCREVE EM 5 (CINCO) ANOS A PRETENSÃO DE COBRANÇA DE DÍVIDAS LÍQUIDAS CONSTANTES DE INSTRUMENTO PÚBLICO OU PARTICULAR, É O QUE DEVE SER APLICADO AO CASO. 1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1036 do CPC/2015 (art. 543-C do CPC/1973), é a seguinte: Na vigência do Código Civil de 2002, é quinquenal o prazo prescricional para que o Condomínio geral ou edilício (vertical ou horizontal) 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 2. No caso concreto, recurso especial provido (REsp nº 1.483.930-DF, 2ª Seção, Relator Ministro Luís Felipe Salomão,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

23.11.2016)

Assim, considerando que a ação foi proposta em 9 de agosto de 2017, os débitos anteriores a 9 de agosto de 2012 estão prescritos, sendo de rigor a ratificação da decisão recorrida.

Ante o exposto, o voto é no sentido de se negar provimento ao agravo.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator