

Cobrança de dívidas condominiais prescreve em cinco anos

A cobrança de cotas condominiais prescreve em cinco anos, a partir do vencimento de cada parcela. De acordo com a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, esses débitos são dívida líquida particular e devem obedecer aos critérios para cobrança descritos no artigo 206, parágrafo 5º, inciso I, do Código Civil de 2002.

No caso, um condomínio do Rio ajuizou ação de cobrança contra um morador, por cotas condominiais devidas desde junho de 2001. O morador alegou a prescrição do caso, mas a primeira instância negou. Considerou que, em casos de dívidas condominiais, o prazo de prescrição é de dez anos, conforme diz o artigo 205 do Código Civil. A decisão foi mantida pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro por entender não haver regra específica para o caso.

Entretanto, no Recurso Especial impetrado no STJ, o morador apontou que as dívidas já haviam vencido, conforme diz o artigo 206 do Código Civil. O texto estabelece que a pretensão à cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular prescreve em cinco anos.

A relatora do recurso, ministra Nancy Andrighi, observou que são necessários dois requisitos para o enquadramento do caso no artigo mencionado pelo réu: dívida líquida e definida em instrumento público ou privado. Por “dívida líquida”, explicou, deve-se entender como “obrigação certa”. Já “instrumento” deve ser interpretado como “documento formado para registrar um dever jurídico de prestação”. Concedeu, então, o recurso ao morador.

Nancy chegou a destacar a posição de alguns doutrinadores que são contrários à interpretação dada ao recurso. Segundo ela, esses juristas afirmam que dívidas condominiais não decorrem de um contrato, mas sim da aquisição de um direito real. A ministra, porém, ressaltou que o artigo 206 do CC não se limita às situações em que a fonte seja um negócio jurídico.

Desse modo, o dispositivo incide nas hipóteses de obrigações líquidas — independentemente do fato jurídico que deu origem à relação obrigacional —, definidas em instrumento público ou particular. Como a pretensão de cobrança do débito condominial é lastreada em documentos, avaliou a ministra, aplica-se o prazo prescricional de cinco anos. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

[REsp 1139030](#)

Date Created

08/09/2011