

**Cobrança - Taxa de condomínio - Prescrição -
Art. 205 do Código Civil - Sentença cassada -
Aplicação do art. 515, § 3º, do CPC -
Propriedade comprovada - Encargos devidos -
Correção monetária - Juros de mora - Incidência**

Ementa: Apelação cível. Cobrança. Taxas de condomínio. Prescrição. Art. 205 do CC. Sentença cassada. Aplicação do art. 515, § 3º, do CPC. Propriedade comprovada. Encargos devidos. Correção monetária e juros de mora devidos a partir do vencimento.

- O prazo prescricional para cobrança das taxas de condomínio é de 10 anos, nos termos do art. 205 do Código Civil.

- Nos casos de extinção do processo por prescrição, o tribunal, ao cassar a sentença, pode julgar desde logo a

lide, se a causa versar questão exclusivamente de direito e estiver em condições de imediato julgamento.

- O proprietário é responsável pelo pagamento da taxa condominial, obrigação decorrente da simples propriedade do bem imóvel.

- A correção monetária visa apenas a recompor o valor da moeda, não se tratando de acréscimo, de forma que as taxas de condomínio devem ser corrigidas desde o vencimento.

- O pagamento das despesas condominiais constitui obrigação *ex re*, ou seja, a mora decorre do próprio vencimento, devendo os juros de mora incidir a partir de então.

Recurso provido, sentença cassada e, com fundamento no art. 515, § 3º, do CPC, pedido julgado procedente.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.08.228611-3/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Condomínio do Edifício Executive Center - Apelados: Ivana Rezende Hackner e outro - Relator: DES. GUTEMBERG DA MOTA E SILVA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Cabral da Silva, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, EM DAR PROVIMENTO E CASSAR A SENTENÇA E, COM FUNDAMENTO NO ART. 515, § 3º, DO CPC, JULGAR PROCEDENTE O PEDIDO.

Belo Horizonte, 13 de abril de 2010. - *Gutemberg da Mota e Silva* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. GUTEMBERG DA MOTA E SILVA - Condomínio do Edifício Executive Center interpôs apelação pedindo a reforma da sentença do MM. Juiz de Direito da 17ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte, que extinguiu a ação de cobrança pelo rito sumário, convertido em ordinário, proposta contra Ivana Rezende Hackner e Wolfgang Hackner, entendendo ter ocorrido a prescrição quinquenal da sua pretensão de receber os encargos condominiais dos meses de maio a dezembro de 1999, devidos pelos apelados na condição de proprietários da sala 1.715, situada no condomínio, na Rua Guajajaras, 910, Centro, Belo Horizonte, Minas Gerais.

Alegou que o prazo prescricional aplicável ao caso é o de 10 anos, nos termos do art. 205 do Código Civil,

conforme amplo entendimento jurisprudencial. Ressaltou que não se trata de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular, caso em que a prescrição seria de cinco anos, mas, sim, de cobrança de despesas condominiais. Por fim, requereu seja aplicado o art. 515, § 3º, do Código de Processo Civil, sendo julgado procedente o seu pedido.

Os apelados apresentaram contrarrazões, pugnano pela manutenção da sentença e, pelo princípio da eventualidade, que a correção monetária seja aplicada somente a partir da propositura da ação e os juros de mora, desde a citação (f. 70 a 72).

É o relatório. Decido.

Conheço do recurso, pois presentes os pressupostos de admissibilidade.

O MM. Juiz extinguiu o feito, por entender que a prescrição para a cobrança de dívidas de condomínio é de cinco anos. O condomínio pede a reforma da sentença, alegando que a prescrição é de 10 anos, conforme art. 205 do Código Civil. Tem razão o apelante.

O art. 206, § 5º, do Código Civil, prevê que a prescrição de cinco anos alcança:

- I - a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular;
- II - a pretensão dos profissionais liberais em geral, procuradores judiciais, curadores e professores pelos seus honorários, contando o prazo da conclusão dos serviços, da cessação dos respectivos contratos ou mandato;
- III - a pretensão do vencedor para haver do vencido o que despendeu em juízo.

No caso, a cobrança de taxas condominiais não se encaixa em nenhuma das hipóteses previstas acima, assinalando-se que o débito relativo a encargos condominiais não constitui dívida líquida, constante de instrumento público ou particular. Na realidade, trata-se de obrigação de caráter pessoal, não tendo o prazo prescricional expressamente previsto no Código Civil, de forma que deve incidir a regra do art. 205, que estabelece prescrição de 10 anos.

O Tribunal de Justiça de Minas Gerais já decidiu:

Ação de cobrança. Taxas de condomínio. Deserção. Prescrição. Não ocorrência. Prazo. Art. 205 c/c art. 2.028 do Código Civil de 2002. Encargos de acordo com a convenção do condomínio e com CC/2002. Sentença mantida. - Não ocorre a deserção estando a parte representada nos autos, comprovadamente, pela Defensoria Pública, que se manifestou nos autos antes da sentença. - A prescrição de débitos condominiais é a prevista no art. 205 do Código Civil de 2002. - Ultrapassada a prejudicial, não havendo contestação de mérito, essencialmente, confirma-se a sentença. - Em caso de inadimplemento, reputa-se correta a aplicação dos encargos previstos na convenção de condomínio (Apelação Cível nº 1.0024.07.800173-2/001(1), Rel. Des. Tiago Pinto, j. em 16.04.2009, DJe de 08.05.2009, fonte: *site* do TJMG).

Cobrança de taxas de condomínio. Prescrição. Prazo de 10 (dez) anos. Aplicação do artigo 205 do CCB. Repetição de indébito. Necessidade de demonstração de má-fé. Não configuração do artigo 940 do CCB. Taxas condominiais. Falta de prova do pagamento. Condenação que se impõe. - O prazo prescricional a se aplicar nas ações de cobrança de taxas de condomínio é de 10 (dez) anos, na esteira do artigo 205 do CCB e por falta de previsão expressa no artigo 206 da mesma codificação. Para configuração da repetição de indébito prevista pelo artigo 940 do CCB, é necessária a comprovação de má-fé do credor. Não demonstrada a má-fé, impõe-se o afastamento da aplicação do dispositivo legal citado. - À falta de comprovação de pagamento das taxas condominiais, impõe-se a condenação nos valores respectivos (Apelação Cível nº 1.0024.08.232790-9/001(1), Rel. Des. Luiz Carlos Gomes da Mata, j. em 06.08.2009, DJe de 24.08.2009, fonte: *site* do TJMG).

Como as taxas de condomínio se referem ao ano de 1999, quando ainda não havia decorrido mais da metade do prazo de 20 anos estabelecido no Código Civil de 1916, aplica-se o disposto no art. 205 do novo código, observando a regra de transição do art. 2.028 do CC. Assim, conclui-se que não se encontra prescrita a pretensão do condomínio, pois a contagem do prazo de 10 anos se inicia da vigência do novo Código Civil, em janeiro de 2003, tendo essa ação sido ajuizada em 03.10.2008.

De outro lado, a jurisprudência tem admitido a aplicação do art. 515, §§ 1º, 2º e 3º, do CPC, à hipótese em que o Tribunal afasta a prescrição declarada em primeira instância, permitindo-lhe, desde logo, julgar a lide, quando “a causa versar questão exclusivamente de direito e estiver em condições de imediato julgamento”. Nesse sentido:

A Corte Especial do STJ firmou o entendimento segundo o qual, uma vez afastada a prescrição decretada pelo julgador singular, deve a Corte de origem prosseguir no julgamento das questões suscitadas e discutidas no processo, conforme disposição do art. 515, §§ 1º e 2º, do CPC (STJ - REsp 508363/PR, Rel. Min. Herman Benjamin, j. em 1º.09.2009; fonte: *site* do STJ).

É o caso dos autos, pois, afóra a alegação de prescrição, a defesa apresentada se limita a requerer que a correção monetária seja aplicada somente a partir da propositura da ação e os juros de mora desde a citação.

Logo, é incontroverso que os encargos condominiais não foram pagos e, sendo os apelados legítimos proprietários do imóvel, conforme consta da certidão de f. 07 a 07-v., devem arcar com as despesas de condomínio.

Em relação à correção monetária, esta visa apenas a recompor o valor da moeda, não se tratando de acréscimo, de forma que inexistente dúvida de que as taxas de condomínio devem ser corrigidas desde o vencimento.

Caso contrário, os apelados pagariam valor inferior aos demais condôminos que cumpriram sua obrigação na data do vencimento. Quanto aos juros de mora, as despesas condominiais constituem obrigação *ex re*, ou seja, a mora decorre do próprio vencimento, pelo que os juros devem ser contados a partir de então. Nesse sentido:

Cobrança de condomínio. Juros. Multa e correção monetária. Incidência a partir do vencimento. - Quanto à data de incidência dos juros e da correção monetária e multa, estes devem incidir a partir dos respectivos vencimentos. - O termo inicial, quando feito desta forma, permite ao credor o recebimento da quantia que lhe era devida e proporciona relação de igualdade entre os condôminos, pois, caso contrário, a parte apelada seria beneficiada com o inadimplemento, uma vez que pagaria montante inferior ao dos outros condôminos que arcam com suas obrigações na data com a qual se vincularam (Apelação Cível nº 1.0024.05.826410-2/001(1), Rel. Des. Luiz Carlos Gomes da Mata, j. em 04.12.2008, DJe de 19.01.2009, fonte: *site* do TJMG).

Ação de cobrança. Taxas de condomínio. Correção monetária e juros de mora. Termo inicial de incidência. Data de vencimento. Juros de mora. 1% ao mês. Inteligência do art. 1.336, § 1º, do Código Civil/02. - O termo inicial para incidência de correção monetária e juros de mora, em se tratando de cobrança de taxas condominiais, incide a partir da data do descumprimento da obrigação, sob pena de ensejar enriquecimento sem causa do condômino inadimplente. Inexistindo disposição na convenção de condomínio acerca da incidência de juros de mora, deve prevalecer a cobrança do percentual de 1%, em observância ao disposto no art. 1.336, § 1º, do CC/02 (Apelação Cível nº 1.0024.07.523015-1/001(1), Rel. Des. Irmair Ferreira Campos, j. em 11.12.2007, DJ de 10.01.2008, fonte: *site* do TJMG).

Ocorre que, no caso, o condomínio apresentou planilha atualizada até o ajuizamento da ação (f. 28), aplicando-se juros de mora de 1% ao mês e multa contratual de 2%, chegando-se ao valor corrigido de R\$ 2.354,51, de forma que os juros e a correção monetária devem incidir sobre tal valor a partir do ajuizamento da ação.

Pelo exposto, dou provimento ao recurso, cassando a sentença que extinguiu o feito e, com base no art. 515, § 3º, do CPC, julgo procedente o pedido, para condenar Ivana Rezende Hackner e Wolfgang Hackner a pagarem ao Condomínio do Edifício Executive Center a quantia de R\$ 2.354,51 (dois mil trezentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e um centavos), atualizada e acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde o ajuizamento da ação, em 03.10.2008.

Condeno os apelados a pagarem as custas processuais e honorários advocatícios de R\$ 765,00 (setecentos e sessenta e cinco reais).

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES ALBERTO ALUÍZIO PACHECO DE ANDRADE e CABRAL DA SILVA.

Súmula - DERAM PROVIMENTO E CASSARAM A SENTENÇA E, COM FUNDAMENTO NO ART. 515, § 3º, DO CPC, JULGARAM PROCEDENTE O PEDIDO.