

# TÍTULO: A PRESCRIÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS

Douglas Phillips Freitas<sup>1</sup>

SUMÁRIO: 1-INTRODUÇÃO; 2- NATUREZA JURÍDICA DAS CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS; 3- PRESCRIÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS; 4- PRESCRIÇÃO TRIENAL; 5- PRESCRIÇÃO QUINQUENAL; 6- COBRANÇA DAS PARCELAS ANTERIORES À VIGÊNCIA DO CÓDIGO CIVIL DE 2002; 7- CONCLUSÃO

## 1-INTRODUÇÃO

Com o advento da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, diversos prazos prescricionais foram exponencialmente reduzidos, inclusive o prazo máximo da prescrição, que passou a ser de 10 (dez) anos, ou seja, metade do que previa a norma revogada.

Neste artigo, dar-se-á especial atenção à contribuição condominial, também chamada de “taxa de condomínio”, cujo prazo prescricional – objeto de divergência entre os doutrinadores – foi reduzido em pelo menos 1/4 do anterior.

## 2- NATUREZA JURÍDICA DAS CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS

Os direitos pessoais se estabelecem por força das obrigações em geral, enquanto os direitos reais decorrem da relação entre a pessoa e o bem propriamente dito. Em caso de inadimplemento, a responsabilidade recai sobre o patrimônio do obrigado, tratando-se de direitos pessoais, e sobre o próprio bem, na hipótese de direitos reais.

A expressão latina *propter rem* é o meio do caminho entre os direitos pessoais e reais. Também expressa como *obrigação reipersecutória*, a moderna doutrina informa que se trata de direito pessoal surgido de um direito real, como, p. ex., as obrigações dos condôminos, decorrentes do rateio das despesas com um bem comum, e as do proprietário confinante de aviventar rumos apagados e renovar marcos destruídos ou arruinados, entre tantas.

Na verdade, há uma confusão entre os conceitos de *obrigação propter rem* e *ônus reais*. O Jurista SILVIO VENOSA, porém, de forma objetiva, resolve o imbróglio:

[...] no ônus real, a responsabilidade é limitada ao bem onerado, ao valor deste, enquanto na obrigação *propter rem* o devedor responde com seu patrimônio em geral, sem limite. O ônus desaparece, esvaindo-se seu objeto. Por outro lado, os efeitos da obrigação reipersecutória podem permanecer, enquanto não satisfeita, ainda que desaparecida a coisa. [...] A doutrina discute se esses ônus são direitos reais. Nosso direito positivo não se refere expressamente aos ônus reais. Emprega, porém, o termo em várias oportunidades, no título relativo aos *direitos reais sobre coisas alheias*.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Advogado familista. Doutorando em Ciências Jurídicas e Sociais. Membro da Comissão de Direito de Família da OAB. Coordenador das comissões do IBDFAM-SC. Diretor catarinense da Associação Brasileira dos Advogados de Família – ABRAFAM. Professor de Direito da Estácio de Sá e IES/FASC. Autor de diversos livros e artigos jurídicos pela OAB, CONCEITO, VOXLEGEM, MAGISTER, IOB e CONSULEX. Contatos: [www.douglasfreitas.adv.br](http://www.douglasfreitas.adv.br).

As contribuições condominiais, sem dúvida, são obrigações de direito pessoal<sup>2</sup> advindas de um direito real, que é o da propriedade sobre a fração de um condomínio. Nesse sentido, dispõe o Código Civil de 2002, *verbis*:

Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

Em se tratando de condomínio edilício, a obrigação sujeita-se, ainda, às determinações constantes da convenção de condomínio e seu regimento interno. Nesta modalidade, a lei civil informa alguns deveres do condômino:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I – contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção.

II – não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III – não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV – dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Na hipótese de ser ajuizada ação de cobrança do valor devido a título de contribuição condominial, o não pagamento ensejará a execução do patrimônio pessoal do condômino, não necessariamente o bem (direito real) que originou a dívida, pois este, muitas vezes, encontra-se protegido pela Lei nº 8.009/90, que dispõe sobre a impenhorabilidade do Bem de Família.

Em comentário rápido sobre a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, vale assinalar que, recentemente, o Superior Tribunal de Justiça assentou que se trata de norma cogente que contém princípio de ordem pública (indisponibilidade).<sup>2</sup> Assim, ainda que o proprietário do bem, em consenso com os demais membros da família, queira dá-lo como garantia de dívida, não poderá fazê-lo, exceto nas hipóteses previstas do art. 3º da lei.

### **3- PRESCRIÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS**

Com a revogação do art. 194 do Código Civil pela Lei nº 11.280, de 16.02.06, e a nova redação dada ao § 5º do art. 219 do Código de Processo Civil, *verbis*: “O juiz pronunciará, de ofício, a prescrição”, não mais necessitará a parte alegar esta exceção no caso de prescrição dos deveres do condômino.

Outrossim, grande dúvida paira sobre qual seria o prazo prescricional da taxa de condomínio. A doutrina não tem se manifestado de forma clara sobre o assunto e a jurisprudência ainda não se formou, devido a ser recente a alteração do instituto.

Na vigência do Código Civil de 1916, havia consenso quanto ao prazo prescricional de 20 (vinte) anos. Inclusive o Superior Tribunal de Justiça se

manifestara sobre o assunto: “PRESCRIÇÃO VINTENÁRIA. AÇÃO DE COBRANÇA. COTA. CONDOMÍNIO. AÇÃO PESSOAL”.<sup>3</sup>

Com a entrada em vigor (11.01.03) do novo Código Civil, o prazo máximo da prescrição passou a ser de (10) dez anos, conforme se segue: Art. 205. A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor.

Anote-se que o prazo assinalado aplica-se apenas aos casos em que não há tutela específica na seara prescricional, como, p. ex., na *petição de herança*.<sup>4</sup>

O escopo do legislador certamente foi minimizar a inércia do credor na busca do seu direito. É a redação da lei civilista:

Art. 206. Prescreve:

[...]

§ 3º Em três anos:

[...]

II – a pretensão para receber prestações vencidas de rendas temporárias ou vitalícias;

[...]

§ 5º Em cinco anos:

I – a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular, (Grifei.)

Pela leitura desses dispositivos, há que se concluir que o prazo prescricional, no tocante às contribuições condominiais, é trienal (CC, art. 206, § 3º, II), embora a doutrina majoritária se posicione em relação ao prazo quinquenal (CC, art. 206, § 5º, I). A seguir, os fundamentos de ambas as teses.

#### 4- PRESCRIÇÃO TRIENAL

A taxa de condomínio é uma obrigação *propter rem*, logo, de cunho acessório. Assim, a regra de que o acessório segue o principal aplica-se neste caso, conforme se verifica da seguinte ementa:

LOCAÇÃO. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS. FIXAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA.

Nos contratos de locação, as despesas do condomínio, IPTU, luz e água são divididas de forma igualitária ao aluguel, pois são acessórios da locação.

(Acórdão nº 0346515-8/MG. Data Julgamento 06.11.01.)

Observe-se, contudo, que se o condômino-proprietário/locador figurar no pólo ativo da ação, tal julgado não tem aplicação, e sim a parte final do inciso II do § 3º do art. 206 do Código Civil (rendas temporárias [vinculadas a determinado tempo] ou vitalícias [quando o fato que as gerou perdura ao longo do tempo, sem termo final]), o que seria o caso das taxas de condomínio, pois estas advêm de modo perene do direito real de propriedade de unidade em condomínio edilício.

#### 5- PRESCRIÇÃO QUINQUENAL

Em maior grau de aceitação pela doutrina, o texto de lei não deixa dúvida de que, se não se entender a aplicação das contribuições condominiais no prazo trienal, não há como fugir do prazo quinquenal, pois este sacramenta a cobrança de todas as dívidas líquidas e certas, ressalvadas aquelas em que a própria lei tutela, p. ex., os títulos de crédito (prazo trienal).

Nesse sentido, defende o Jurista carioca GUSTAVO TEPEDINO:

A prescrição da cobrança de crédito líquido decorrente de instrumento público ou particular era vintenária, já que, na ausência de um prazo específico, aplicava-se a regra do art. 177 do CC 1916 relativa às ações

personais. Assim, verifica-se outra enorme redução de prazo prescricional, que, no caso, supra passou de vinte para cinco anos.<sup>5</sup>

E não se olvide que a dívida de contribuições condominiais, por decorrer de previsão em convenções, regimentos e atas – instrumentos particulares, mas de natureza pública por força de lei – goza da liquidez exigida lei civil (art. 206, § 5º, I – *a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular*).

## **6- COBRANÇA DAS PARCELAS ANTERIORES À VIGÊNCIA DO CÓDIGO CIVIL DE 2002**

Com a entrada em vigor do novo Código Civil, que reduziu diversos prazos prescricionais, o legislador fixou, no art. 2.028, que “Serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada”.

Ante tal escopo, extraímos que se não houver chegado a metade do prazo prescricional da lei anterior, conta-se o prazo da lei nova. Neste sentido: o termo *a quo* do no prazo é o início da vigência da lei nova, no caso, 11 de janeiro de 2003, e não a data em que a prestação deixou de ser adimplida.<sup>6</sup>

Na esfera prática, as ações de cobrança das parcelas vencidas das contribuições condominiais entre 11 de janeiro de 1993 até 11 de janeiro de 2003 não puderam valer-se do antigo prazo prescricional, iniciando-se nova contagem, em janeiro de 2003, com prazo prescricional de 5 (cinco) ou 3 (três) anos, de acordo com o entendimento do julgador.

Já as parcelas vencidas antes de 11 de janeiro de 1993, como haviam alcançado mais da metade do prazo prescricional da lei antiga, que era de 20 (vinte) anos, teoricamente, não se encontram prescritas. Com base nesse raciocínio, uma parcela vencida dezembro de 1992, por exemplo, prescreverá somente em dezembro de 2012...

Quanto às parcelas que venceram a partir de 11 de janeiro de 2003, o prazo de prescrição aplicável será de 3 (três) ou 5 (cinco) anos, a contar do vencimento.

## **7- CONCLUSÃO**

Na hipótese de dano patrimonial ou moral a ser reparado e de prestações acessórias, rendas temporárias ou vitalícias vencidas, o prazo para o ajuizamento da ação respectiva é de 3 (três) anos. Já no caso de dívida líquida originária de instrumento público ou particular, o credor tem o prazo de 5 (cinco) anos para efetivar seu direito.

A máxima *dormientibus non succurrit jus*, ou seja, o direito não socorre a quem dorme, fica evidente na base principiológica do atual Código Civil, que reduziu os prazos prescricionais com o intuito de não mais compactuar com a inércia daqueles que têm direitos a pleitear em juízo.

Se a jurisprudência e a doutrina irão estender o conceito de “rendas temporárias ou vitalícias” às contribuições condominiais ou se as entenderão compreendidas no largo conceito “dívidas líquidas constante de instrumento público ou particular”, que abarca todas as cobranças de valores, salvo aquelas devidamente explicitadas, só o tempo dirá. Por hora, *com máxima vênia aos entendimentos contrários*, não há de se admitir pelos fundamentos acima que o prazo prescricional das taxas condominiais não é de 10 (dez) anos.

## NOTAS

<sup>1</sup> VENOSA, Silvio. **Direito Civil: direitos reais**. 6 ed. São Paulo: Atlas, p. 17.

<sup>2</sup> A indicação do *bem de família* à penhora não implica em renúncia ao benefício conferido pela Lei nº 8.009/90, máxime por tratar-se de norma *cogente* que contém princípio de ordem pública, consoante a jurisprudência assente neste STJ (Agravo Regimental no Recurso Especial nº 2006/0019218-8, Rel. Min. Luiz Fux, DJ 04.06.07),

<sup>3</sup> REsp nº 1996/0011282-7, Rel. Min. Waldemar Zveiter, DJ 17.02.97.

<sup>4</sup> FREITAS, Douglas Phillips. **Curso de Direito das Sucessões**. Florianópolis: Voxlegem, 2006.

<sup>5</sup> TEPEDINO, Gustavo. **Código Civil Interpretado**. V. I. Rio de Janeiro: Renovar. p. 414.

<sup>6</sup> REsp nº 948.600, Rel<sup>a</sup>. Min<sup>a</sup>. Maria Thereza de Assis Moura, DJ 17.12.07.