

# **SOBRE A PRESCRIÇÃO DECENDIAL OU QUINQUENAL – DAS TAXAS CONDOMINIAIS**

**Larissa Máticos Brasil**

*Advogada autônoma*

*Graduada pelo Centro Universitário Curitiba*

*Estudante de pós-graduação em Direito Imobiliário Registral e Notarial (Centro*

*Universitário Curitiba – Unicuritiba)*

**José Leandro Farias Benitez**

*Professor convidado do curso de pós-graduação em Direito Imobiliário Registral e Notarial  
(Centro Universitário Curitiba – Unicuritiba)*

*Graduado pela Universidade de Santa Maria*

*Mestre em Direito (Universidade Federal de Santa Catarina)*

## **Resumo**

Com o advento do novo Código Civil em 2002 e a redução dos prazos prescricionais, a doutrina e a jurisprudência iniciaram uma ampla discussão pelo enquadramento das cotas condominiais aos novos prazos estipulados pela legislação pátria. Algumas decisões do Superior Tribunal de Justiça já fixaram o entendimento pela aplicação da prescrição quinquenal às taxas condominiais, contudo, conforme será mostrado neste artigo, tal entendimento mostra-se equivocado por inobservar os requisitos mínimos legais para sua aplicação.

## **1. Introdução**

Com a entrada em vigor do Código Civil de 2002 criou-se também um fervoroso debate a respeito do prazo prescricional aplicável às taxas condominiais, que até então era de vinte anos. A polêmica deu-se pelo fato de que novamente o legislador não fora preciso o suficiente para esclarecer qual dos artigos que compunham a nova legislação pátria seria aplicável nos casos de condomínios edilícios, quanto às taxas provenientes do rateio das despesas entre os condôminos.

A nova legislação traz como regra geral, em seu artigo 205, o prazo de dez anos aplicável na inexistência de outro com a fixação de prazo menor, como ocorre com o artigo 206, § 5º, inciso I, da mesma lei, que fixa o prazo prescricional de cinco anos para a pretensão de cobrança de dívidas líquidas, constantes em instrumento público ou particular.

Com a discussão formada, juristas e operadores do direito passaram a uma verdadeira batalha doutrinária e jurisprudencial na tentativa de que fosse esclarecido e fixado um único entendimento a respeito do prazo prescricional que deve ser observado em todo o território nacional. No meio de tanta controvérsia sobre a questão, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do recurso especial 1.139.030, de relatoria da ministra **Nancy Andrighi**, decidiu pela aplicação da prescrição quinquenal trazida pelo artigo 206, parágrafo 5º, inciso I, do Código Civil de 2002, por entender que a cobrança do débito condominial é referente a dívida líquida lastreada em instrumento particular ou particular.

No entendimento da relatora, a pretensão de cobrança do débito condominial é lastreada em documentos, uma vez que o crédito tão somente passa a ser líquido quando o condomínio define o valor das cotas condominiais à luz da convenção e das assembleias de deliberação. Contudo, conforme será demonstrada nas linhas que seguem abaixo, a decisão da ministra mostra-se equivocada ao desconsiderar requisitos legais mínimos para a aplicação daquele prazo, bem como as características intrínsecas e extrínsecas das próprias taxas condominiais, tal qual o caráter *propter rem* da obrigação e a disposição do artigo 1.336, inciso I, do Código Civil. É o que se passa a expor.

## **2. Da natureza jurídica das obrigações *propter rem***

Com a vida em sociedade, e a contínua interação entre os sujeitos que a compõem, nascem também as relações jurídicas, e, como consequência, tem-se o direito como forma de disciplinar tais relações formadas. As pessoas, por necessidades vitais e sociais, acabam interagindo entre si, formando vínculos, estabelecendo acordo de vontades, limitam as suas liberdades, obrigando-se com determinadas prestações de serviços, pagamentos etc. Com a vida em condomínio,

o surgimento destas relações não poderia ser diferente; pessoas que convivem em um mesmo espaço, obrigando-se uma com as outras, reciprocamente.

Para que possamos entender melhor sobre a inaplicabilidade da prescrição quinquenal às taxas condominiais é necessário que se faça um breve resgate sobre a essência, origem e caracterização de tal instituto, qual seja, os encargos condominiais, para que posteriormente se possa, através da subsunção do fato à norma, verificar qual seria o enquadramento mais razoável de sua cobrança às hipóteses de prescrição trazidas pela legislação.

Desta forma, este estudo se inicia com a delimitação da natureza jurídica referente aos débitos condominiais, a partir de sua origem e formação, para que, somente depois de fixadas essas premissas, possa ser propriamente discutida a aplicabilidade dos prazos prescricionais às obrigações desta natureza.

Como dito, a vida em condomínio pressupõe a formação de relações jurídicas entre as pessoas que convivem, que por meio da sua interação recíproca e limitação das liberdades, submetem-se a diversas obrigações, sejam aquelas decorrentes de lei, como a contribuição com o rateio das despesas comuns, classificadas como obrigações *propter rem*, sejam aquelas decorrentes de convenção condominial, como proibição de circulação em determinadas áreas etc., neste exemplo, obrigação de não fazer.

Com o intuito de contra-atacar o entendimento proferido pela ministra Nancy Andrighi junto ao julgamento do recurso especial 1.139.030, impõe-se o esclarecimento inicial sobre a conceituação e a natureza jurídica das obrigações *propter rem*, obrigações híbridas que envolvem tanto aspectos de direito real quanto aspecto de direito pessoal. As demais obrigações, decorrentes da vida em condomínio, não trazem outras grandes polêmicas, motivo pelo qual, nos ateremos tão somente na análise das obrigações híbridas, qual seja, as obrigações *propter rem*.

## **2.1 Conceito de obrigação *propter rem***

Os direitos patrimoniais, que são normas que regulam direitos e deveres de pessoas físicas e jurídicas, suscetíveis de estimação pecuniária, são divididos em direitos reais e direitos pessoais. A distinção entre direitos pessoais e direitos reais pode ser apontada se considerarmos alguns aspectos como o sujeito de direitos, a ação e a limitação imposta. No direito pessoal há a chamada dualidade de sujeitos, ativo (credor) e passivo (devedor), e na sua violação o sujeito detentor do direito violado tão somente pode dirigir-se contra aquele que figurava opostamente na relação jurídica que havia entre as partes, ou terceira pessoa, se assim a lei estipular, enquanto nos direitos reais há apenas um único sujeito (titular) e uma coisa, sendo um direito oponível *erga omnes*, ou seja, contra todos os indivíduos da sociedade.

No que se refere às limitações impostas, observa-se que o direito pessoal não sofre limitações por parte da lei, e é fruto da autonomia das partes envolvidas, enquanto os direitos reais são expressamente fixados em lei, e não se submetem à livre autonomia das partes, devendo estas cumprir com o que estritamente a lei determina. Esses últimos são taxativamente previstos em lei e, por isso, podem ser considerados direitos típicos, enquanto na esfera do direito obrigacional as obrigações podem ser criadas a qualquer momento.

O direito real é aquele direito que recai diretamente sobre a coisa, atribuindo uma prerrogativa a alguém, em virtude da sua titularidade sobre a própria coisa. Em outras palavras, como muito bem colocado pelo jurista **Carlos Roberto Gonçalves** (2008, p. 2), “é o poder jurídico, direto e imediato, do titular sobre a coisa, com exclusividade e contra todos”. De outro lado, o direito pessoal, também conhecido como direito obrigacional, é aquele que se atribui uma faculdade a alguém, de exigir uma determinada prestação de outrem, em virtude da manifestação de vontade das partes, ou seja, em virtude da relação jurídica existente entre sujeito ativo (credor) e sujeito (passivo).

Feita essa diferenciação entre direitos reais e direitos pessoais, observa-se que as mencionadas obrigações *propter rem* não se enquadram exatamente no que a doutrina e a lei nos apresenta como objeto do direito obrigacional. Muito pelo contrário, as obrigações *propter rem* são obrigações que não podem ser nem consideradas obrigações exclusivamente provenientes de um direito real, tampouco

obrigações exclusivamente provenientes de direitos pessoais. A peculiaridade de tal instituto consiste, exatamente, nesta natureza mista de obrigações.

Segundo as lições de **Maria Helena Diniz**, as obrigações *propter rem* configuram “um direito misto, de fisionomia autônoma, constituindo um *tentium genus*, por revelar a existência de direitos que não são puramente reais nem essencialmente obrigacionais” (Diniz, 2003, p. 13). Infere-se, portanto, a autonomia de tal instituto, uma vez que este situa-se entre o direito real e o direito pessoal. E, portanto, considerando sua característica *sui generis*, podemos afirmar que sua natureza é de caráter híbrido.

Partindo da tradução livre do termo em latim, uma obrigação *propter rem* nada mais é do que uma obrigação “em razão” da “coisa”. Neste sentido, podemos afirmar que “a obrigação *propter rem* passa a existir quando o titular de um direito real é obrigado, devido à sua condição, a satisfazer certa prestação” (Diniz, 2003. p. 11). E, portanto, no caso de transmissão de tal direito real à outrem, a obrigação de caráter *propter rem* também é transmitida, seja qual for o título translativo. Ou seja, a transmissão da obrigação *propter rem* dá-se automaticamente, no momento em que se transfere o direito real a outro titular, não sendo permitido a este novo titular da coisa a recusa a assumir a obrigação *propter rem*, uma vez que é a titularidade que faz com que tal obrigação exista, e não a autonomia da vontade das partes, como ocorre com as outras obrigações, oriundas puramente de direito pessoal.

E, nesta seara, encontramos o dever de pagamento das taxas condominiais, objeto de estudo deste trabalho.

## **2.2 A dívida condominial como obrigação *propter rem***

É de conhecimento geral, entre os operadores do direito, que as taxas condominiais nada mais são do que um exemplo claro de obrigação *propter rem*, sendo pacífico na doutrina e na jurisprudência tal afirmação. Mas o que faz das taxas de condomínio um verdadeiro exemplo desta natureza de obrigação? E por que essas obrigações não podem ser consideradas oriundas/lastreadas em documentos, como propõe a ministra Nancy Andrighi? Sobre essas questões,

primeiro precisamos entender o que são as chamadas taxas condominiais, e o que a legislação dispõe sobre elas.

A legislação brasileira, ao sistematizar sobre as formas de condomínios existentes no ordenamento jurídico pátrio, divide em duas as principais formas de condomínios: os condomínios edilícios e os condomínios gerais. Os primeiros, também conhecidos como condomínios em edificações, são aqueles condomínios em que o direito de propriedade recai sobre partes exclusivas e partes comuns que os compõem. Já os condomínios gerais, por sua vez, são aqueles em que existem vários direitos de propriedade recaindo concomitantemente sobre um único bem móvel ou imóvel, inexistindo aquilo que chamamos de partes exclusivas e partes comuns.

Independente de qual seja o tipo de condomínio, se edilício ou não, a legislação impõe a ambas as formas de constituição o dever de que os condôminos concorram com as despesas de seu uso comum. Mais especificamente no caso dos condomínios edilícios, “as despesas condominiais são gastos realizados nas partes de uso comum do condomínio, normalmente pagos por rateio entre os condôminos, observada a proporcionalidade de suas quotas” (**Angélico**, 2002. s.p.). Em outras palavras, são todas as despesas necessárias à conservação e manutenção daquilo que é comum a todos, sendo estas rateadas entre os condôminos, cada qual concorrendo no tamanho de sua quota-parte, cuja definição, se por fração ideal ou por unidade habitacional, deve ser devidamente regulada pela convenção condominial.

Como dito anteriormente, com a vida em condomínio surgem também novas relações obrigacionais entre aqueles que integram um mesmo espaço condominial, e relacionam-se entre si. Entre essas relações obrigacionais, temos as chamadas obrigações positivas, aquelas em que se exige um comportamento comissivo do devedor obrigado, e as obrigações negativas, que são aquelas em que o comportamento que se impõe é o de inércia, omissivo (**Beviláqua**, 1936, p. 67).

No caso das taxas condominiais, pode-se afirmar que se tratam de obrigações positivas, uma vez que a lei exige que cada condômino concorra com as despesas do condomínio, na quota-parte que lhe couber. Desta forma, o que se espera é um comportamento comissivo, qual seja o de pagar as taxas decorrentes do rateio das despesas.

Em síntese, podemos afirmar o surgimento da relação obrigacional, oriunda da propriedade de uma unidade habitacional que componha um condomínio edilício, não se dá em virtude de convenção condominial, mas sim em virtude do seu caráter *propter rem*, além do princípio da solidariedade, que são traduzidos pela lei no artigo 1.336 do Código Civil de 2002, em que se institui o dever do condômino contribuir com as despesas geradas pelo uso comum do condomínio. Assim é a redação do mencionado dispositivo: *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.*

Como se vislumbra, tão somente cabe à convenção do condomínio “a definição dos critérios para a determinação da quota-parte de cada condômino e o momento em que as despesas devem ser pagas”, contudo, a obrigação de pagar tais encargos provém do fato de o condômino “integrar o universo condominial, sendo irrelevante a circunstância de haver assinado ou não a convenção do condomínio” (Lopes, 2003. p. 91), ou seja, provém do caráter *propter rem* da obrigação.

Corroborando com tal entendimento, o artigo 1.345 do diploma civil pátrio estabelece que “o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios”. Confirma-se, portanto, a hipótese de que o que cria a obrigação ao pagamento das taxas condominiais, ao contrário do que afirma a ministra, não é a convenção condominial, mas sim a existência de um direito real somado a uma disposição legal, que lhe confere o caráter *propter rem*, o que nas lições de **Silvio Rodrigues** (1983, p. 105) encontra-se explicado como “o que o faz devedor é a circunstância de ser titular do direito real, e tanto isso é verdade, que ele se libera da obrigação se renunciar a esse direito”.

Desta forma, é possível concluir que não há como se afastar o entendimento de que as taxas condominiais de fato são obrigações *propter rem*. Em outras palavras, “a obrigação, no caso, é ambulatória (*ambulat cum domino*), pois acompanha a coisa, independentemente do seu titular” (Angélico, 2002. s.p.). E, como visto, mesmo com a venda do imóvel, a obrigação ao pagamento das taxas condominiais, ainda que em atraso, também são transmitidas ao adquirente, uma vez que sua obrigação tem caráter legal, decorrente da sua titularidade sobre a

propriedade do imóvel, e não de um ato volitivo negocial constante de instrumento público ou privado (Angélico, 2002. s.p.).

É inapropriado, pois, falar-se em taxas condominiais sem considerar seu caráter *propter rem*.

### **3. Da prescrição**

Para introduzir a questão dos prazos prescricionais, valiosa é a lição de Sílvio de Salvo Venosa (2003, p. 611) ao expor que “o exercício de um direito não pode ficar pendente indefinidamente”. Segundo o jurista, caso o exercício de um direito não sofresse uma limitação temporal para que fosse buscado, isto causaria instabilidade social, e, pensando nisso, é que o legislador resolveu fixar prazos para que o exercício de cada direito fosse perseguido.

No mesmo sentido, a jurista Maria Helena Diniz afirma que o instituto da prescrição surgiu “como medida de ordem pública para proporcionar segurança às relações jurídicas, que seriam comprometidas diante da instabilidade oriunda do fato de se possibilitar o exercício da ação por prazo indeterminado” (Diniz, 2003, p. 337). Assim, a lei impõe ao credor um determinado tempo para que este exija a contraprestação por parte do devedor. Caso inexistisse essa limitação temporal, o devedor iria conviver com a incerteza e possibilidade de que seu credor o acionasse a qualquer tempo, e essa perpetuação do exercício de um direito geraria a terrível incerteza das relações sociais.

Desta forma, ao mesmo tempo que o direito “exige que o devedor cumpra sua obrigação”, também “permite ao credor valer-se dos meios necessários para receber seu crédito” (Venosa, 2003, p. 611). Ou seja, é exigido do devedor que este cumpra com sua obrigação anteriormente pactuada, e ao credor é garantido que por um determinado tempo ele possa exigir o cumprimento da obrigação por parte do devedor, contudo, se quedar-se inerte pelo tempo fixado em lei, seu direito de exigí-la será extinto.

Passa-se, assim, à análise do conceito deste instituto, propriamente dito.



### 3.1 Conceito de prescrição

O conceito de prescrição, até hoje, constitui um dos temas mais controvertidos na área do direito civil, e amplamente debatido entre os operadores do direito. Enquanto para alguns juristas a prescrição extingue o direito de ação, para outros a prescrição seria o instituto que extingue o direito propriamente dito, o que nos faria entrar em um outro conceito intrinsecamente relacionado, qual seja o conceito de decadência.

Nas lições de Clóvis Beviláqua (1980 *apud* Venosa, 2003, p. 615), “prescrição é a perda da ação atribuída a um direito, e de toda a sua capacidade defensiva, em consequência do não uso delas, durante um determinado espaço de tempo”. Se comparado com o conceito de decadência, podemos afirmar que enquanto a prescrição “atinge diretamente as ações e atinge indiretamente, portanto, os respectivos direitos” (Venosa, 2003, p.618), a decadência atinge diretamente o próprio do direito. Explica-se.

No âmbito da decadência, o prazo extintivo começa a ser contabilizado desde o momento em que o direito nasce, ou seja, pode-se afirmar que a origem da pretensão é a mesma origem do direito, enquanto na prescrição, o prazo extintivo começa a ser contabilizado com a violação do direito, e a origem da pretensão não se dá no mesmo momento que a origem do direito, mas no momento de sua violação.

Corroborando com tal entendimento, o artigo 189 do Código Civil de 2002 traz a seguinte redação: *Art. 189. Violado o direito, nasce para o titular a pretensão, a qual se extingue, pela prescrição, nos prazos a que aludem os arts. 205 e 206.* Portanto, conclui-se que a prescrição de fato se traduz na extinção da pretensão do credor à satisfação do seu crédito, por motivo de inércia na exigência da contraprestação por parte de seu devedor. Ou seja, a prescrição ocorre quando, mesmo na quebra da expectativa de cumprimento de alguma obrigação pelo devedor, o credor queda-se inerte frente ao inadimplemento.

Contudo, como visto na redação do artigo citado, o próprio legislador indicou situações e prazos prescricionais a serem observados, podendo variar de um a dez

anos, para fins de que a relação jurídica existente entre credor e devedor não fique pendente indefinidamente. Neste trabalho, conforme já colocado, a importância do tema se dá pela divergência doutrinária e jurisprudencial no que tange ao enquadramento da cobrança das dívidas oriundas de atraso no pagamento das taxas condominiais, e qual o prazo prescricional deve ser considerado o mais correto para aplicação em casos desta natureza.

Em virtude da divergência dar-se, especificamente, quanto à aplicação do prazo prescricional instituído como regra geral no ordenamento jurídico pátrio, qual seja o prazo decenal e o prazo quinquenal indicado na redação do artigo 206, § 5º, inciso I, da mesma legislação, passa-se à análise minuciosa de ambas previsões e enquadramentos legais.

### **3.2 Prescrição decenal e prescrição quinquenal**

O antigo Código Civil de 1916 trazia em seu artigo 177 o prazo prescricional vintenário que assim dispunha: *Art.177. As ações pessoais prescrevem, ordinariamente, em vinte anos, as reais em dez, entre presentes, e entre ausentes em quinze anos, contados da data em que poderiam ter sido propostas.* Tal disposição, somada ao que dispunha o artigo 179 do mesmo códex, tornava regra geral tal prazo prescricional. Observe-se: *Art. 179. Os casos de prescrição não previstos neste Código serão regulados, quanto ao prazo, pelo art. 177.*

A mesma sistemática fora adotada pelo legislador para a elaboração do novo Código Civil de 2002, que apesar de reduzir os prazos prescricionais, manteve o entendimento de fixação de um prazo de regra geral para aplicação na inexistência de outro com fixação de prazo menor. O prazo prescricional de regra geral passa-se, então, com o surgimento do novo códex pátrio, de vinte para dez anos.

Como o intuito deste trabalho consiste na verificação do prazo prescricional mais adequado à situação de cobrança das taxas condominiais em atraso, nos ateremos tão somente à análise da hipótese transcrita na regra geral, prazo decenal, e no prazo quinquenal de prescrição, mais especificamente o disposto no primeiro inciso de tal parágrafo.

Assim é a redação conferida pelo legislador à nova lei civil, no que refere-se aos prazos prescricionais acima indicados:

Art. 205. A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor.

Art. 206. Prescreve: [...] § 5º Em cinco anos:

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, contado 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.

Como visto, não há grandes questões a serem levantadas quanto à redação do artigo 205, que fixa a regra geral de prescrição e seu prazo. No entanto, nossa atenção deve voltar-se mais ao que dispõe o artigo 206, e buscar a sua correta interpretação e aplicação, mais especificamente quanto ao inciso I, uma vez que os incisos II e III não trazem à tona grandes problemáticas ao nosso tema de estudo. Dito isso, passa-se à análise minuciosa de tal colocação legal.

Diante da simples leitura do referido artigo, tem-se que, para a sua aplicação em uma situação fática, sejam observados a existência de: i. dívida líquida, também conhecida pelo direito como obrigação líquida; e ii. instrumento público ou particular em que se faça constar a obrigação líquida.

Partindo da análise do conceito dos termos “dívidas líquidas” e “ilíquidas”, temos que as chamadas dívidas líquidas, também denominadas no direito de obrigações líquidas, são aquelas "obrigações certas, quanto à sua existência, e determinadas, quanto ao seu objeto" (Diniz, 2003, p. 110), devidamente individuadas, podendo ser representadas em cifras pecuniárias, enquanto as dívidas ilíquidas, por sua vez, são aquelas em que seu objeto depende de prévia apuração, uma vez que seu valor ou montante apresenta-se incerto.

Já no que diz respeito ao instrumento, exige a lei que este se dê por forma pública ou particular. Mas o que significa instrumento para o direito?

Partindo da definição de **Plácido e Silva** (1963, p. 755), instrumento significa “o papel em que, por escrito, se fixou o ato praticado ou o contrato convencionado”. E, portanto, “exprime a materialização de todo fato ou ato jurídico, que se tenha cumprido ou realizado por escrito. [...] E, neste sentido, instrumentar significa

escrever o contrato”. Assim, enquanto o instrumento particular “é aquele feito e assinado pelas partes por escrito particular ou privado, no qual não intervém qualquer notário ou tabelião público”, o instrumento público, por sua vez, “se entende todo ato escrito ou documento produzido ou processado por serventuário público, dentro dos limites de suas funções e atribuições.”

Portanto, existindo situação em que se observe a existência de uma obrigação líquida, constante em um instrumento público ou particular, nas formas acima indicadas, mostra-se inevitável a aplicação do prazo quinquenal fixados pelo artigo 206, § 5º, inciso I, do Código Civil. Na sua inaplicabilidade, e de qualquer outro dispositivo com prazo inferior, aplica-se o prazo prescricional previsto na regra geral do artigo 205, do mesmo diploma pátrio.

### **3.3 A preponderância da prescrição decenal nas dívidas de condomínio**

Diante de todos os levantamentos e apontamentos feitos ao longo deste trabalho, vislumbra-se não prosperar o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no que tange ao prazo prescricional quinquenal aplicável à cobrança de taxas condominiais.

Como analisado acima, para que fosse possível a aplicação do disposto no artigo 206, § 5º, inciso I, do Código Civil, à cobrança das taxas condominiais, seria necessário que fosse verificada a existência de dois requisitos, quais sejam: i. existência de uma dívida líquida; e ii. instrumento público ou particular em que a dívida líquida se fizesse constar. Portanto, vamos dividir esta análise em duas partes.

Feitos esses esclarecimentos, é válida a breve retomada do entendimento esposado pela ministra Nancy Andrighi, no julgamento do recurso especial 1.139.030. Segundo a relatora (BRASIL. STJ, 2011), as taxas condominiais constituíam dívida líquida lastreada em documentos, uma vez que crédito da obrigação tão somente passa a ser líquido quando o condomínio define o valor das cotas condominiais à luz da convenção e das assembleias de deliberação. Portanto, no entendimento narrado, seria a convenção e as assembleias de deliberação que

confeririam liquidez às taxas condominiais, enquadrando, assim, os débitos condominiais na hipótese prescricional consagrada pelo artigo 206, § 5º, inciso I, do Código Civil.

Inicialmente, no que tange à “pretensão de cobrança de dívidas líquidas”, como visto anteriormente, entende-se por dívidas líquidas, ou obrigações líquidas, aquelas "obrigações certas, quanto à sua existência, e determinadas, quanto ao seu objeto" (Diniz, 2003, p. 110), devidamente individuadas, podendo ser representadas em cifras pecuniárias. Contudo, a obrigação ao pagamento das taxas condominiais, que de fato constam nas convenções condominiais, bem como nas atas de assembleias deliberativas realizadas pelo condomínio, não podem ser consideradas, pelo menos neste primeiro momento, como obrigações líquidas. Explica-se.

A liquidez das taxas de condomínio não é alcançada pela simples menção da existência do crédito junto às convenções condominiais e atas de assembleias deliberativas (Angélico, 2002, s.p.). Muito pelo contrário, em ambos os documentos o que encontramos são parâmetros sobre como se darão tais rateios, e alguns valores de contratação geral, mas nunca uma apuração certa e precisa a respeito do quanto cada unidade habitacional assumirá de responsabilidade frente ao pagamento necessário.

Tradicionalmente as taxas condominiais podem ser apuradas de duas maneiras distintas: taxa fixa anual e taxa variável mensal. A primeira forma de apuração das taxas condominiais se dá por meio de previsão orçamentária anual, em que se calculam hipoteticamente os gastos que o condomínio ainda suportará no próximo exercício financeiro. Já a taxa variável mensal é aquela em que são rateadas entre os condôminos todas as despesas do mês anterior, o que faz com que o valor da taxa seja diferente todos os meses. Nesta razão, podemos afirmar que as taxas fixas anuais, calculadas sobre previsão orçamentária nada mais são do que o rateio antecipado de dívidas possíveis e prováveis, ou seja, de dívidas que ainda serão firmadas pelo condomínio com o intuito de se garantir a manutenção da vida em conjunto.

Apesar de muitos doutrinadores entenderem que tal modelo de cálculo das taxas condominiais por si só já confere liquidez a elas, tal entendimento mostra-se equivocado. A apuração de valores baseada na previsão orçamentária anual nem sempre se mostra correta durante o exercício do período previsto. Como visto, nos

últimos anos tornou-se cada vez mais difícil a apuração de previsões anuais de custos, uma vez que a situação da economia e do país ainda encontra-se instável. Com sucessivos aumentos desenfreados dos preços, a previsão de gastos torna-se cada vez mais instável, fazendo com que os condomínios que trabalham com esta modalidade de cálculo, cada vez mais utilizem da inclusão de taxas extras nos valores das taxas condominiais que seriam ditas fixas, para suprir necessidades supervenientes e extraordinárias.

Não bastasse isso, ainda há que se ressaltar a comum prática existente nas convenções de condomínio em que se abre a possibilidade de que o síndico possa, até determinada porcentagem da previsão orçamentária anual ou mensal, aprovar o pagamento e contratação de despesas sem a devida deliberação em assembleia, com o intuito de se tornar mais ágil e menos morosa a atuação do síndico frente a situações excepcionais, e que fazem parte da vida em condomínio.

Isto posto, o que se observa é que as disposições presentes em convenção ou atas de assembleias nada mais são do que obrigações ilíquidas, que somente se tornarão obrigações líquidas com a apuração real e individual de cada taxa condominial, ainda que sob égide da modalidade de taxa fixa anual.

Em breve síntese, as convenções condominiais não têm por objetivo, e sequer podem, dispor a respeito de situações específicas do condomínio, como gastos, valores etc., mas tão somente instituem o condomínio, regulamentam a administração e as relações entre os condôminos. De igual maneira, também não se pode afirmar que as assembleias de deliberação conferem tal liquidez (Da Silva, 2011, s.p) ainda que se aprovem ou recusem despesas e demais assuntos, uma vez que o que se aprova em tais atos são tão somente orçamentos ou previsões, que ainda encontram-se discutíveis e alteráveis ao longo do exercício, restando pendente a apuração dos valores a serem pagos por cada unidade habitacional, e a contratação do serviço propriamente dita. Portanto, ambos instrumentos não conferem liquidez às taxas, que são até este momento ilíquidas, pendentes de apuração.

Ainda que se desconsiderasse tal entendimento, veja-se que tampouco prospera o entendimento esposado pela ministra, a respeito de que a convenção e as assembleias de deliberação seriam os “instrumentos” públicos ou particulares que embasariam a liquidez das taxas condominiais. No entendimento da relatora,

pretensão de cobrança do débito condominial seria “lastreada” em documentos, o que tornaria aplicável o prazo prescricional quinquenal às taxas condominiais. Contudo, observe-se a análise semântica das frases esposadas acima.

Analisando a disposição literal dos termos da lei, extraímos que para a aplicação do referido dispositivo legal é necessária a existência de uma “dívida líquida”, já conceituada anteriormente, e que esta dívida líquida se fizesse “constante” em um instrumento público ou particular. Como se observa, o legislador utilizou-se da palavra “constante”, o que significa, semanticamente, que a dívida já na sua forma líquida, e não apurável, esteja inscrita, escrita, incluída, registrada, citada e/ou consignada no instrumento público ou particular.

Contudo, no entendimento da ministra a interpretação de que a pretensão de cobrança do débito condominial seria “lastreada” em documentos, semanticamente, significa que a dívida líquida deveria estar embasada, assentada ou fundamentada em instrumento público ou particular, o que não corresponde semanticamente à palavra utilizada pelo legislador para a elaboração dos termos da lei. Neste caso, o que se observa facilmente é o dever de aplicação da máxima *inclusio unius alterius exclusio* (Araújo, s.d, p.52), que nada mais é do que se a lei não incluiu algo, é porque desejou excluir, e, portanto, não cabe ao intérprete incluí-la.

Seguindo este entendimento, observe-se ainda que a própria relatora encontra-se consciente de que “apenas quando o condomínio define o valor das cotas condominiais, à luz da convenção (art. 1.333 e 1.334 do CC/02) e das deliberações das assembleias (art. 1.350 e 1.341 do CC/02), é que o crédito passa a ser líquido” (BRASIL. STJ, 2011). Portanto, o momento em que o condomínio define o valor das cotas condominiais não é o momento registrado em assembleia ou convenção, mas no momento em que se elabora o cálculo dos valores que serão rateados naquele momento, com embasamento nas disposições constantes naqueles dois instrumentos. Restando comprovado, assim, que na forçosa hermenêutica jurídica utilizada pela ministra a liquidez das taxas não se encontra nas convenções e atas de assembleia, mas tão somente quando da apuração com base nestas.

Indo mais além, o que se observa na decisão proferida pela ministra é a ofensa e contrariedade às suas próprias convicções, convicções estas transparecidas nos mais diversos julgados ao longo de sua atuação. Neste sentido,

observe-se o trecho do voto extraído do Recurso Especial 799744/DF (BRASIL. STJ, 2006), de relatoria da própria ministra, que assim colocou:

Para a correta solução da controvérsia há que se aplicar a regra básica de hermenêutica jurídica, pela qual em matéria de prescrição exige-se interpretação restritiva, visto significar perda do direito de ação por decurso de prazo, ou seja, restrição do direito de quem o tem. Nesse sentido é a lição de Washington de Barros Monteiro, segundo o qual as disposições alusivas à perda de direito pela prescrição ou decadência “são sempre de aplicação estrita, não comportando interpretação extensiva, nem analogia; a exegese será sempre restritiva” (*Curso de Direito Civil - Parte Geral*, São Paulo: Saraiva, 16. ed. 1977, p. 293). Mesmo entendimento tem Carlos Maximiliano (*Hermenêutica e aplicação do direito*, 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 234, n. 284).

Observe-se que a própria ministra coloca como uma das regras básicas da hermenêutica jurídica a invocação de interpretação restritiva em matéria de aplicação da prescrição, justamente por tratar-se da perda do direito de uma ação. No entanto, ao longo de sua decisão a respeito do prazo prescricional aplicável no caso das taxas condominiais, não somente apropriou-se de uma interpretação extensiva, como também ignorou a aplicação da máxima *inclusio unius alterius exclusio* (Araújo, s.d, p.52).

Por conseguinte, ainda que se desconsiderasse a divergência semântica entre o entendimento da relatora, e a forma extensiva de sua interpretação, tampouco pouco é possível que prevaleça o entendimento de que a obrigação referente ao pagamento das taxas condominiais é lastreada a partir de instrumento público ou particular. Muito pelo contrário, a obrigação referente ao pagamento das taxas condominiais não surge por meio da convenção do condomínio, mas sim da lei, que por meio do artigo 1.336, do Código Civil, fixa ser um dever do condômino a contribuição com as despesas oriundas da vida comum.

Veja-se expressamente os termos da lei: *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*. Desta forma, não se pode afirmar que o que cria e lastreia a cobrança das taxas de condomínio é a convenção condominial, mas sim a própria lei, que exige o cumprimento de tal obrigação, para que seja viabilizada a vida em condomínio.

Como visto anteriormente, a palavra “instrumento” para o direito assume o sentido de ser a materialização de um ato ou fato jurídico, e, portanto materializam



aquilo que Sílvio de Salvo Venosa (2003, p.367) elenca como “eventos emanados de uma vontade, quer tenham intenção precípua de causar efeitos, quer não”. Neste viés, portanto, não se pode dizer que a obrigação de pagar taxas condominiais é decorrente da convenção condominial, e, portanto de um instrumento, mas sim de uma disposição legal, que traduz seu caráter *propter rem*.

Em breve síntese, o que espera ter-se demonstrado é que apesar de as dívidas condominiais de fato serem consideradas dívidas líquidas, certas e exigíveis, características sem as quais jamais poderia ter sido incluída como título executivo extrajudicial pelo novo Código de Processo Civil, sua liquidez não se encontra em instrumentos públicos ou particulares, tais como convenções e assembleias, mas sim após a apuração exata e precisa do rateio a ser realizado. Ou seja, as taxas condominiais não se enquadram às disposições legislativas atinentes à aplicabilidade do prazo prescricional de cinco anos, devendo os aplicadores do direito aterem-se à aplicação do prazo estipulado pela regra geral do artigo 205 do Código Civil pátrio.

#### **4. Considerações finais**

Conforme demonstrado neste trabalho, embora o Superior Tribunal de Justiça há anos venha proferindo decisões no sentido de que se aplica o prazo prescricional de cinco anos às taxas condominiais, por aplicação direta do artigo 206, § 5º, inciso I, do Código Civil, observou-se que tal entendimento desconsidera elementos básicos e essenciais que afastam a validação de tal entendimento, motivo pelo qual espera-se com grande expectativa que o STJ decida, em definitivo, pela aplicação do prazo prescricional de dez anos às referidas taxas.

Isto porque, com o advento do novo Código Civil em 2002, o legislador não fora específico o suficiente, assim como também não foi ao elaborar a Lei 4.591/64, que dispõe sobre os condomínios edilícios, não apresentando tratamento específico ao tema, como o faz em outros capítulos, que não o das prescrições. Ou seja, não há na legislação qualquer previsão legal sobre qual seria o prazo prescricional aplicável às cotas condominiais, exigindo que os operadores do direito travem uma

acirrada disputa a respeito de qual prazo o judiciário deve aplicar nos casos *sub judice*.

O entendimento esposado pelo Superior Tribunal de Justiça não se sustenta, uma vez que se verifica afastado a existência de dívida líquida constante em instrumento público ou particular. Como visto, a obrigação de contribuição com as despesas da manutenção do uso comum da vida em condomínio é uma obrigação *propter rem*, que surge no exato instante que uma pessoa vincula-se à titularidade sobre uma unidade habitacional integrante de um condomínio edilício.

Ademais, não podemos considerar que a liquidez das dívidas condominiais seja alcançada tão somente por serem embasadas genericamente em convenções e assembleias deliberativas. Como visto, apesar de as taxas condominiais serem atualmente título executivo extrajudicial, sua liquidez somente é alcançada quando da apuração exata do valor a ser rateado entre os condôminos. Desta maneira, não há como se admitir a tese de que as taxas de condomínio são dívidas líquidas constante em instrumento público e particular, ante a sua previsão em tais instrumentos ser apenas genérica, e ilíquidos, neste primeiro momento, pendentes de apuração dos valores reais e exatos.

Ainda, tem-se que caso seja definitivamente pacificado entendimento pela aplicação do prazo prescricional de cinco anos no caso aqui discutido, mesmo com todas as considerações levantadas, ocorreria exatamente um favorecimento, e até mesmo uma premiação, ao condômino inadimplente que, por muitas vezes, furta-se da citação no processo de cobrança. Seria ingenuidade acreditar que o devedor, sabendo que está devendo as taxas condominiais referentes a uma unidade habitacional de sua propriedade, deixe a conhecimento dos demais condôminos e moradores, a localização exata de onde pode ser achado a qualquer momento.

O receio de que o condômino se furte da citação dentro dos cinco anos, fará com que os condomínios sejam obrigados a entrar com ações de períodos mais curtos, gastando, assim, mais custas processuais.

Diante de todas essas considerações, não se mostra compreensível que o Superior Tribunal de Justiça desconsidere, além dos exatos termos da lei, também os prejuízos à coletividade integrante da vida em condomínio, em prol de devedores que ardilosamente furtam-se de citações, e escondem seus paradeiros para evitar a cobrança dentro do prazo prescricional, devedores que também são parte do

universo condominial e que não contribuem para a manutenção daquilo que lhe é comum.

## Referências

ÁLVARES, Adriano César da Silva. *Manual da prescrição: aspectos relevantes do Código Civil*. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2009.

ANGÉLICO, Américo Izidoro. *Prescrição das cotas condominiais à luz do Código Civil de 2002: Comentários jurisprudenciais*. 2012. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI151707,31047-Prescricao+das+cotas+condominiais+a+luz+do+Codigo+Civil+de+2002>>. Acesso em 25 ago. 2016.

ARAÚJO, Ruy Magalhães de. Expressões jurídicas latinas aplicadas ao cotidiano forense: *Pequeno Dicionário Comentado*.

BEVILAQUA, Clóvis. *Direito das obrigações*. 4. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1936, p. 67.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial 1.139.030*. Civil e processual civil. Ação de cobrança. Cotas condominiais. Embargos de Declaração. Omissão, contradição ou obscuridade. Não ocorrência. Prescrição da pretensão de cobrança de quotas condominiais. Incidência do 206, 5º, i do CC/02. Recorrente: Jorge Luiz Raggio Carneiro. Recorrido: Condomínio Edifício Luiz Cardoso. Relatora: Ministra Nancy Andrighi, julgado em 18/08/2011. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=%28%22NANCY+ANDRIGHI%22%29.min.&processo=1139030&&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>>. Acesso em: 30 mai. 2016.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial 799.744*. Direito civil. Recurso especial. Ação de conhecimento. Seguro. Indenização. Prescrição. Suspensão. Súmula 229 do STJ. Interpretação extensiva. Impossibilidade. Regra de hermenêutica. Relatora: Ministra Nancy Andrighi, julgado em 25/09/2006. Disponível em: <[https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num\\_registro=200501952208&dt\\_publicacao=09/10/2006](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=200501952208&dt_publicacao=09/10/2006)>. Acesso em: 30 mai. 2016.

BORGES DA SILVA, Marcelo. *Prescrição de cobrança de cota condominial*. 2011. Disponível em: <[http://abadi.wsrn.net/php/noticias/index.php?acao=ler&id=4835&entidade=193121&cabecalhoFrm=outras\\_topo&rodapeFrm=outras\\_bottom](http://abadi.wsrn.net/php/noticias/index.php?acao=ler&id=4835&entidade=193121&cabecalhoFrm=outras_topo&rodapeFrm=outras_bottom)>. Acesso em: 25 ago. 2016.

DA SILVA, Marcelo Borges. *Prescrição de cobrança de cota condominial*. Disponível em: <<http://abadi.wsrn.net/php/noticias/index.php?acao=ler&id=4835&entidade=193121>>

&cabecalhoFrm=outras\_topo&rodapeFrm=outras\_bottom>. Acesso em 21 ago. 2016.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: Teoria Geral do Direito Civil*. v.1. 18. ed. rev. e atual São Paulo, Saraiva: 2003.

\_\_\_\_\_. *Curso de direito civil brasileiro: Teoria Geral das Obrigações*. v. 2. 18. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2003.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito das coisas*. Coleção sinopses jurídicas. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

LOPES, João Batista. *Condomínio*. 8. ed. ver. e. ampl. e atual. pelo novo Código Civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

RODRIGUES, Silvio. *Direito civil: Parte Geral das Obrigações*. vol. II. 13. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 1983.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. *A prescrição da pretensão de cobrar cotas condominiais nos condomínios edifícios*. Disponível em: <<http://www.scavone.adv.br/a-prescricao-da-pretensao-de-cobrar-cotas-condominiais-nos-condominios-edilicios.html>>. Acesso em: 12 jun. 2016.

SILVA, De Plácido e. *Vocabulário jurídico*. 28. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1963.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos*. Vol. 2. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2005.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: parte geral*. Vol.1. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003.