**RECURSO ESPECIAL Nº 1.771.412 - MG (2018/0258080-2)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO MARCO BUZZI** |
| RECORRENTE | : | CONDOMINIO DA ALDEIA DA CACHOEIRA DAS PEDRAS |
| ADVOGADOS | : | CARLOS EDUARDO CANCHERINI - MG132222<br>FLAVIO D' ALVA DE CAMPOS SIMAO - MG011547N<br>FABIANA ALVES RIBEIRO SPADETTE - MG144756 |
| RECORRENTE | : | MARCUS VINICIUS SILVEIRA TORRES |
| ADVOGADO | : | EDUARDO DE ALMEIDA BARBOSA PIRES DO COUTO - MG108145 |
| RECORRIDO | : | OS MESMOS |

**DECISÃO**

Trata-se de recurso especial, interposto por MARCUS VINICIUS SILVEIRA TORRES, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas *a* e *c*, da Constituição da República, apresentado contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado (fl. 300, e-STJ):

> COBRANÇA - TAXAS CONDOMINIAIS - PRESCRIÇÃO VINTENÁRIA - REGRA DE TRANSIÇÃO - MULTA CONTRATUAL - ABUSIVIDADE - LIMITAÇÃO - POSSIBILIDADE -JUROS MORATORIOS - PACTUAÇÃO - APLICABILIDADE - ONUS SUCUMBENCIAIS - DISTRIBUIÇÃO - SUCUMBÉNCIA RECIPROCA - ADEQUAÇÃO - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - ARBITRAMENTO - MANUTENÇÃO. Tratando-se de ação que cobra valores devidos antes da entrada em vigor do CC de 2002, impõe-se a aplicação da regra de transição prevista em seu art.
> 2.028. Dessa forma, são os da lei anterior os prazos quando reduzidos pela nova ordem se, na data de entrada em vigor do novo CC, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada.
> Assim sendo, afasta-se a tese da prescrição quinquenal reconhecida, tendo em vista a aplicabilidade da prescrição vintenária. Reconhecida a abusividade da multa contratual, reduz-se o percentual para 2% (dois por cento). Após o advento do CC de 2002, não há que se falar em abusividade dos juros moratórios superiores a 1% ao mês, quando restar comprovada livre convenção entre os condóminos. Se os ônus sucumbenciais foram adequadamente distribuídos entre os sucumbentes, não há que se falar em alteração do percentual imposto a cada parte. Os honorários advocatícios devem ser arbitrados em atenção ao disposto no art. 20 do CPC/73 (art. 85 do CPC/15). Se a verba é fixada no mínimo legal e se inexiste prova da insuficiência do valor devido, não há se falar em majoração, principalmente quando a reforma acarretar reformatio in pejus.

Opostos embargos de declaração por ambas as partes, o do ora recorrente foram acolhidos e do ora recorrido foram rejeitados:

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - DIREITO PROCESSUAL CIVIL - OMISSÃO - PARCELAS CONDOMINIAIS PRESCRITAS - ESCLARECIMENTO - ACOLHIMENTO. Os embargos de declaração se prestam a esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão e

> corrigir erro material nas decisões judiciais (CPC/15, art. 1.022), sendo inadmissível a sua interposição para rediscutir questões tratadas e devidamente fundamentadas no acórdão embargado, já que não são cabiveis para provocar novo julgamento da lide. Constatado o vicio de omissão no que respeita às parcelas colhidas ou não pela prescrição, impõe-se a declaração do acórdão. Primeiro recurso rejeitado e segundo recurso acolhido.

Nas razões do especial (fls. 386/401, e-STJ), o recorrente aponta, além de dissídio jurisprudencial, violação do artigos 2028 e 206, § 5º, inciso I do Código Civil; sustentando, em síntese, que "*embora tenha o acórdão aplicado a regra de transição disposta no art.2028 do Código Civil para os débitos condominiais compreendidos entre fevereiro de 1993 a fevereiro de 2003, o TJMG adotou interpretação diametralmente oposta a adotada no Colendo Superior Tribunal de Justiça, ao estabelecer um marco diverso para o início da contagem do prazo prescricional, qual seja, o "tempo total de inadimplência" e não o vencimento de cada débito condominial. [...] In casu, em consonância com o entendimento da sentença de primeiro grau e do STJ, a partir de fevereiro de 1993 deverá incidir a prescrição quinquenal, e não vintenária, vez que, à data da entrada em vigor do CC/02, não havia transcorrido mais da metade do prazo de 20 (vinte) anos estabelecido pelo art. 177 do CC/16.*".

Contrarrazões às fls. 477/485, e-STJ.

É o relatório

Decide-se.

**O inconformismo merece prosperar em parte.**

**1.** Com efeito, na vigência do Código Civil de 1916, por força do disposto em seu artigo 177, era vintenário o prazo prescricional da pretensão de cobrança de cotas condominiais.

Cumpre destacar que, em caso de cotas condominiais vencidas ainda na vigência do Código Civil de 1916, em que o prazo prescricional era de 20 anos, porém não verificado o transcurso de mais da metade desse prazo, aplica-se o prazo estabelecido no Código Civil atual, consoante regra de transição prevista no art. 2.028 desta lei.

Ademais, "quando ainda não transcorrida a metade do prazo prescricional previsto no código anterior, aplica-se o prazo reduzido pelo Código Civil de 2002, **contado a partir da vigência do código atual, ou seja, 11.1.2003**" (AgRg nos EDcl no AREsp 745.276/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 22/09/2015, DJe 01/10/2015)".

Com o advento do Código Civil de 2002, novos parâmetros temporais foram estabelecidos, tendo essa Corte Superior, no bojo do REsp n.º 1483930/DF, representativo de controvérsia (Tema n.º 949), firmado a tese de ser quinquenal o prazo prescricional para cobrança de taxas condominiais, **sendo seu termo inicial o dia seguinte ao vencimento da prestação**.

Confira-se:

> 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. 1.036 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 1483930/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 23/11/2016, DJe 01/02/2017)

No mesmo sentido:

> 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.
> [...]
> **2. Na vigência do CC/16, o crédito condominial prescrevia em vinte anos, nos termos do seu art. 177.**
> **3. Com a entrada em vigor do novo Código Civil, o prazo prescricional aplicável à pretensão de cobrança das quotas condominiais passou a ser de cinco anos, nos termos do art. 206, § 5º, I, do CC/02, observada a regra de transição do art. 2.028 do CC/02.**
> 4. Recurso especial parcialmente provido.
> (**REsp 1.139.030/RJ**, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/08/2011, DJe 24/08/2011)
>
> PROCESSUAL CIVIL. ÁGUA E ESGOTO. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SUCUMBÊNCIA. REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. ALÍNEA "C" PREJUDICADA. PRESCRIÇÃO. SÚMULA 412/STJ. PRAZO DECENAL OU VINTENÁRIO.
> [...]
> 6. Observe-se que o direito foi violado na vigência do Código Civil de 1916, quando era de 20 anos o prazo prescricional da pretensão de ressarcimento. **Conforme a regra de transição do art. 2.028 do Código atual,** o lapso decenal definida no seu art. 205 **deve ser contado a partir de 11/1/2003, se não transcorrido mais da metade do tempo fixado na lei revogada.**
> [...]
> (REsp 1734074/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 03/05/2018, DJe 23/11/2018)

Frise-se: o termo inicial da prescrição conta-se a partir do dia seguinte ao vencimento de cada taxa/prestação individualmente considerada.

No caso em tela, consoante se infere dos autos, trata-se de demanda visando a cobrança de prestações vencidas entre julho de 1991 e março de 2013, **quando foi ajuizada a ação (26.03.2013).**

Antes de mais nada, esclarece-se que o Código Civil de 2002 entrou em

vigor em 11 de janeiro de 2003 e não em 11 de marco de 2003 como apontou o acórdão recorrido.

Dito isso, quanto à julho de 1991 a dezembro de 1992, em relação a todas as prestações vencidas nesse interregno, até a entrada em vigência do Código Civil de 2002, já havia transcorrido mais da metade do prazo prescricional estabelecido no Código Civil de 1916, razão pela qual, em consonância com a regra determinada pelo artigo 2028 do diploma civil, aplicou-se o prazo de 20 anos e reconheceu-se, no acórdão que julgou os embargos de declaração, a prescrição da pretensão de cobrança de tais prestações. Portanto, não há interesse recursal do recorrente no ponto.

Também como foi reconhecido no acórdão que julgou os aclaratórios, após a entrada em vigor do Código Civil de 2002 e **e tendo em vista que a prescrição conta-se do dia seguinte ao vencimento da prestação,** o prazo prescricional que deve ser considerado, **para as prestações vencidas após a sua vigência**, **é o quinquenal** e "como a ação somente foi proposta em 26.03.2013, não há que se falar em possibilidade de cobrança do débito compreendido entre março de 2003 e março de 2008, tendo em vista que estas foram colhidas pela prescrição. Consequentemente, após a entrada em vigor do novo Código Civil, que estabeleceu a prescrição quinquenal, somente não estão prescritas as parcelas compreendidas entre 26.03.2008 a 26.03.2013". Também não há interesse recursal do recorrente no ponto, portanto, pois o próprio Tribunal de origem já reconheceu a prescrição da cobrança das prestações anteriores a 26.03.2008 e após a vigência do Código Civil de 2002.

Contudo, relativamente às prestações vencidas no período entre janeiro de 1993 e janeiro de 2003, data de entrada em vigor do Código Civil de 2002, merece reforma o acórdão recorrido. Isso porque, em relação a todas as prestações vencidas nesse interregno, até a entrada em vigência do Código Civil de 2002 em 11.01.2003, **não havia transcorrido mais da metade do prazo prescricional estabelecido no Código Civil de 1916**, isto é, não havia transcorrido mais de 10 dez anos, razão pela qual, em consonância com a regra determinada pelo artigo 2028, deveria ter sido aplicado o prazo de 5 anos previsto no art. 206, § 5º, I, do Código Civil de 2002, **a contar da sua entrada em vigor**. Logo, em relação a essas prestações, o prazo máximo para ajuizamento da ação era janeiro de 2008, encontrando, portanto, prescrita a pretensão de cobrança.

**2.** Do exposto, dá-se parcial provimento ao recurso especial a fim de reconhecer a prescrição da pretensão veiculada na demanda no tocante às parcelas compreendidas entre janeiro de 1993 e janeiro de 2003.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 10 de abril de 2019.

MINISTRO **MARCO BUZZI**
Relator