



**PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**Gabinete Des. ITABIRA DE BRITO FILHO**

ÓRGÃO JULGADOR: **PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL**  
COMARCA: **1ª VARA CÍVEL DE OLINDA**  
TIPO: **AGRAVO LEGAL**  
PROCESSO Nº: **0295635-4 /**  
AGRAVANTE(S): **GIOVANE JOSÉ DE PÁDUA BELTRÃO LAPENDA**  
AGRAVADO(S): **CONDOMÍNIO FLAT QUATRO RODAS**  
RELATOR: **Des. ITABIRA DE BRITO FILHO**  
EMENTA:

**CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. APELAÇÃO. NEGADO SEGUIMENTO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS. AGRAVO LEGAL. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE COMPRADOR. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS. INCIDÊNCIA DO 206, § 5º, I DO CC/02. 1. 206 §5º (STJ). AGRAVO PARCIALMENTE PROVIDO.**

- As cotas condominiais, porque decorrentes da conservação da unidade autônoma, situam-se como obrigações *propter rem*, ou seja, obrigações reais, na qual a pessoa torna-se devedora pela circunstância de ser titular de algum direito sobre o bem, não podendo eximir-se de tal obrigação, menos ainda requerer a possibilidade da promitente vendedora compor, também, o pólo passivo;
- 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 (STJ);
- Agravo parcialmente provido.

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Legal nº 0295635-4, figurando como Agravante a GIOVANE JOSÉ DE PÁDUA BELTRÃO LAPENDA e, como agravado CONDOMÍNIO FLAT QUATRO RODAS; Acordam os Desembargadores que compõem a PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça de Pernambuco, à unanimidade, em conceder **PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, aplicando-se a prescrição quinquenal do art. 206, § 5º, I DO CC/02, tudo conforme o relatório, votos e notas taquigráficas anexos, que passam a integrar o presente julgado.

Recife, 30-04-2013

**ITABIRA DE BRITO FILHO**

- Relator -



**PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**Gabinete Des. ITABIRA DE BRITO FILHO**

ÓRGÃO JULGADOR: **PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL**  
COMARCA: **1ª VARA CÍVEL DE OLINDA**  
TIPO: **AGRAVO LEGAL**  
PROCESSO Nº: **0295635-4**  
AGRAVANTE(S): **GIOVANE JOSÉ DE PÁDUA BELTRÃO LAPENDA**  
AGRAVADO(S): **CONDOMÍNIO FLAT QUATRO RODAS**  
RELATOR: **Des. ITABIRA DE BRITO FILHO**  
**RELATÓRIO:**

---

Cuida-se de Recurso de Agravo Legal interposto em face da decisão terminativa exarada por esta relatoria que negou seguimento à apelação interposta pela parte ora agravante, mantendo-se a sentença, que julgou procedente a inicial com supedâneo no artigo 1.334, § 2º e art. 1336, I, do CC. Entendeu este juízo que tal recurso estava manifestamente improcedente, bem como contrário ao entendimento dominante desta corte. Opostos Embargos de Declaração, os mesmos foram rejeitados por versarem sobre questão meritória e argumentos não levantados na apelação.

Em suas razões, a parte Agravante se ateve a trazer à baila mais a questão do julgamento dos aclaratórios já opostos e julgados. Aduziu que o *decisum* desta bucólica relatoria afrontou o art. 93, IX da CF e suscitou o cabimento do instituto da prescrição, ventilado somente em sede dos embargos de declaração no segundo grau. Levantou a suposta falta de clareza no dispositivo que se refere ao litisconsórcio. Por fim, requereu que seja o presente recurso remetido ao Colegiado.

**Eis o conciso Relatório.**

**Recife, 20-04-2013**

  
**ITABIRA DE BRITO FILHO**  
**Relator**



**PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**Gabinete Des. ITABIRA DE BRITO FILHO**

ÓRGÃO JULGADOR: **PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL**  
COMARCA: **1ª VARA CÍVEL DE OLINDA**  
TIPO: **AGRAVO LEGAL**  
PROCESSO Nº: **0295635-4**  
AGRAVANTE(S): **GIOVANE JOSÉ DE PÁDUA BELTRÃO LAPENDA**  
AGRAVADO(S): **CONDOMÍNIO FLAT QUATRO RODAS**  
RELATOR: **Des. ITABIRA DE BRITO FILHO**  
**VOTO:**

---

Presentes os pressupostos legais de admissibilidade do presente Recurso, passo a apreciá-lo.

A parte ora agravante, em suas razões, se manteve focada nos embargos de declaração. Suscitou o cabimento do instituto da prescrição, ventilado somente em sede dos aclaratórios e, não obstante, sustentou o cabimento do litisconsórcio necessário.

Pois bem. No que pertine a questão do litisconsórcio, aduz a parte agravante que a decisão hostilizada é carecedora de reforma, por emergir na contramão do ordenamento jurídico pelo fato de que a compra e venda do imóvel não foi finalizada entre a parte ora agravante e o promitente vendedor, por isso, existiria, supostamente, um litisconsórcio passivo necessário. Todavia, as cotas condominiais, porque decorrentes da conservação da unidade autônoma, situam-se como obrigações *propter rem*, ou seja, obrigações reais, na qual a pessoa torna-se devedora pela circunstância de ser titular de algum direito sobre o bem, não podendo eximir-se de tal obrigação, menos ainda requerer a possibilidade da promitente vendedora compor, também, o pólo passivo (suposto litisconsórcio necessário). Vejamos decisão deste Tribunal nesse sentido:

**CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. PRELIMINAR DE IRREGULARIDADE DE REPRESENTAÇÃO REJEITADA. MÉRITO. QUOTAS DE CONDOMÍNIO. REGISTRO IMOBILIÁRIO. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE COMPRADOR. PENHORA INDEVIDA AUSÊNCIA DE DESCARACTERIZAÇÃO. RECURSO IMPROVIDO. (...).** A quota condominial é uma taxa de âmbito privado, correspondente a uma contraprestação pecuniária dos serviços prestados ou postos à disposição do condômino, criados em proveito do uso e da fruição dos bens, serviços e



**PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**Gabinete Des. ITABIRA DE BRITO FILHO**

coisas comuns. Obrigação real que recai sobre a unidade autônoma, na qual a pessoa torna-se devedora pela circunstância de ser titular de algum direito sobre o bem, daí o seu caráter propter rem; A falta de averbação do contrato no Registro Geral de Imóveis não descaracteriza a responsabilidade do promitente comprador pelo pagamento das quotas de condomínio. Precedentes do STJ; (...) (1212382320098170001 PE 0121238-23.2009.8.17.0001, Relator: Cândido José da Fonte Saraiva de Moraes, Data de Julgamento: 02/02/2011, 2ª Câmara Cível, Data de Publicação: 29)

Noutro giro, em que pese o cabimento do instituto da Prescrição no caso em tela, é consabido por esta relatoria que a matéria é de ordem pública e pode ser examinada, até de ofício, em qualquer tempo e grau de jurisdição. Todavia o Recurso de Embargos de Declaração não foi a via adequada para tal pleito, pois configura instrumento para sanar eventuais omissões, contradições ou obscuridades no julgado, não se prestando a analisar questão nova não suscitada no recurso de apelação já apreciado.

Passada tal explanação, tenho ser inelutável o cabimento de tal instituto processual (Prescrição). Aplicando-se o entender do STJ, a cobrança de cotas condominiais prescreve em cinco anos, a partir do vencimento de cada parcela. Vejamos posicionamento do STJ nesse 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. 1. 206 §5º, I CC/02.** Ausentes os vícios do art. 535 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração. 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. (1139030 RJ 2009/0086844-6, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 18/08/2011, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/08/2011)



**PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**Gabinete Des. ITABIRA DE BRITO FILHO**

Ensina-nos JOSÉ DA SILVA PACHECO que "*consiste a prescrição na extinção de uma pretensão, resultante da violação de um direito subjetivo, em virtude da inércia do seu titular*". (cf., Artigo: "Da Prescrição em face do Novo Código Civil").

Ante as razões acima esposadas, **VOTO** pelo **PARCIAL PROVIMENTO** deste recurso, aplicando-se a prescrição quinquenal do art. 206, § 5º, I DO CC/02.

**É o meu voto Srs. Desembargadores.**

30-04-2013

  
**Des. ITABIRA DE BRITO FILHO**

- Relator -