



Apelação Cível Nº 1.0000.25.394763-4/001



EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA CONDOMINIAL. PRESCRIÇÃO. PRAZO QUINQUENAL. INOCORRÊNCIA. INADIMPLENTO DE PRESTAÇÕES CONDOMINIAIS. DÉBITO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. VENCIMENTO DE CADA PARCELA. MULTA DE 2% SOBRE O VALOR DO DÉBITO. INCIDÊNCIA. POSSIBILIDADE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.

- O prazo prescricional para o ajuizamento de Ação de Cobrança de dívida líquida constante de instrumento publico ou particular, é de 05 (cinco) anos, previsto no art. 206, 5º, I, do Código Civil.

- O ajuizamento anterior de ação de execução das prestações vencidas e não pagas, mesmo extinta sem resolução do mérito, interrompe a prescrição da pretensão de cobrança.

- Tratando-se de cobrança de dívida líquida com vencimento certo, os juros de mora incidem desde a data do vencimento da obrigação.

- Nos termos do art. 1.336, §1º, do Código Civil, '*o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito à correção monetária e aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, aos juros estabelecidos no art. 406 deste Código, bem como à multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito*'.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.25.394763-4/001 - COMARCA DE BETIM - APELANTE(S): CRISTIANE ANDREA ALVES DE FREITAS - APELADO(A)(S): TOTALCRED SERVICOS DE COBRANCA LTDA - ME

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em **REJEITAR A PREJUDICIAL E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.**

DES. JOSÉ MARCOS RODRIGUES VIEIRA
RELATOR



DES. JOSÉ MARCOS RODRIGUES VIEIRA (RELATOR)

V O T O

Trata-se de Apelação Cível interposta da sentença (DE 43) que, nos autos da Ação de Cobrança Condominial ajuizada por Totalcred Serviços de Cobrança Ltda.- ME em desfavor de Cristiane Andrea Alves de Freitas, julgou procedentes os pedidos iniciais, para: a) condenar a Ré a pagar à Autora o valor correspondente às taxas condominiais vencidas e não pagas (ID 10197974884), bem como as que venceram no curso do processo até a data do efetivo pagamento, nos termos do art. 323 do CPC; b) determinar que sobre o valor de cada parcela condominial inadimplida incida correção monetária desde a data do respectivo vencimento pela tabela da CGJ-TJMG até 29/08/2024 e, a partir de 30/08/2024, pelo IPCA e juros de mora de 1% a.m. desde cada vencimento até 29/08/2024 e, a partir de então, com base na Taxa Selic, deduzido o IPCA do respectivo período, nos moldes do § 3º do art. 406 do Código Civil, e, por fim, multa de 2% sobre o valor do débito corrigido.

Ainda, a sentença recorrida condenou a Ré ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor total da condenação.

Inconformada, a Ré interpõe Apelação (DE 45), na qual argui a prejudicial de prescrição da pretensão de cobrança das parcelas compreendidas entre 13/02/2015 e 18/03/2019, vez que a ação foi proposta apenas no dia 28/03/2024, após decorridos mais de 5 anos do vencimento de tais parcelas. No mérito, aduz que os boletos e a planilha de débito apresentados não comprovam a sua inadimplência, pois, a seu ver, não passam de instrumentos de cobrança unilaterais. Alega que o termo inicial dos juros de mora é a data da citação, bem



Apelação Cível Nº 1.0000.25.394763-4/001

como que não há legislação condominial que defina a incidência de multa de 2% sobre o valor do débito.

Pugna pelo provimento do recurso.

Contrarrazões (DE 47) pela manutenção da sentença, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

É o Relatório. Passo a decidir.

Conheço do recurso, presentes os pressupostos de admissibilidade.

PREJUDICIAL – Prescrição

Como se sabe, a prescrição é a perda de uma pretensão em razão do decurso do tempo. NESTOR DUARTE, sobre o tema, explica que “alguns justificam a prescrição como uma sanção à negligência do titular do direito que não o exerce em certo lapso de tempo (*dormientibus non succurrit jus*), enquanto outros procuram explicá-la com motivos de ordem pública, dada a necessidade de consolidação das situações jurídicas. Para que se configure a prescrição são necessários: a) a existência de um direito exercitável; b) a violação desse direito (*actio nata*); c) a ciência da violação do direito; d) a inércia do titular do direito; e) o decurso do prazo previsto em lei; e f) ausência de causa interruptiva, impeditiva ou suspensiva do prazo” (“Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência”. Cezar Peluso (Coord.). 6.ed. Barueri: Manole, 2012. p. 140-141).

Assim é que o prazo de prescrição começa a correr com o nascimento da pretensão, por sua vez originada da violação de um direito subjetivo.

Em se tratando de ação de cobrança, funda-se em direito pessoal e submete-se ao prazo prescricional quinquenal previsto no



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Apelação Cível Nº 1.0000.25.394763-4/001

art. 206, §5º, I, do Cód. Civil, conforme corretamente fundamentou o Juízo.

No caso dos autos, vejo que a Instituição de Cobrança Autora, ora Apelada, ajuizou esta Ação em 28/03/2024 para cobrar as parcelas de condomínio vencidas e não pagas pela Ré, ora Apelante, desde fevereiro de 2015.

No entanto, observo que o Condomínio Residencial Rossi Ideal Boulevard B, ajuizou, em 17/01/2020, Ação de Execução das prestações condominiais vencidas (nº 5000812-38.2020.8.13.0027), extinta sem resolução do mérito em virtude do acolhimento de Exceção de Pré-Executividade apresentada pela ora Apelante naqueles autos, conforme se vê do Sistema PJe. A citação válida naqueles autos causou a interrupção da prescrição, que retroagiu à data da propositura daquela ação (art. 240, §1º, do CPC), bem como demonstrou a ausência de inércia do credor em cobrar a dívida.

Houve, portanto, causa interruptiva da prescrição, cujo prazo somente voltou a fluir na data em que praticado o último ato processual (art. 202, § ún. do Cód. Civil), *in casu*, o trânsito em julgado do Acórdão do recurso de Apelação em 02/02/2024. Deste modo, como esta ação foi ajuizada em 28/03/2024, não há falar em prescrição.

Com tais considerações, **rejeito a prejudicial de prescrição.**

DES. GILSON SOARES LEMES - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. RAMOM TÁCIO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. JOSÉ MARCOS RODRIGUES VIEIRA (RELATOR)

MÉRITO



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Apelação Cível Nº 1.0000.25.394763-4/001

Nos termos relatados, cinge-se a controvérsia recursal: a) à prova do débito; b) ao termo inicial dos juros de mora; c) à aplicabilidade ou não da multa de 2% sobre o valor do débito.

Quanto a prova do débito, tenho que razão não assiste à Ré, ora Apelante.

Isto, pois a Petição Inicial foi instruída com planilha detalhada do débito (DE 10) e com cópias dos boletos de cobrança das prestações mensais vencidas e não pagas pela Ré (DE 11 e 12), documentos que apontam as despesas ordinárias e extraordinárias cobradas e demonstram a existência da dívida.

E, como bem salientado pelo Juízo de origem, *'a Ré, em sua contestação, limita-se a impugnar genericamente os valores e a unilateralidade dos documentos, sem, contudo, apresentar qualquer prova de pagamento das parcelas cobradas ou indicar, de forma específica, eventuais incorreções nos valores lançados'*.

Ainda, faço coro à sentença recorrida quanto ao ponto (DE 43):

[...]

É fundamental distinguir a presente ação, de rito comum e natureza cognitiva, da ação de execução anteriormente ajuizada. Naquela, conforme decidido pelo juízo da 1ª Vara Cível e confirmado pelo Egrégio Tribunal de Justiça de Minas Gerais no Acórdão de ID 10168687865, a ausência da ata de assembleia que fixou o valor das cotas condominiais retirou a liquidez do título, inviabilizando o rito executivo, que pressupõe a existência de um título executivo extrajudicial dotado de certeza, liquidez e exigibilidade, nos termos do artigo 784, X, do CPC. Na presente ação de conhecimento, contudo, o objetivo é justamente a formação de um título executivo judicial. A análise probatória é mais ampla, e os documentos que eram insuficientes para a execução podem ser, aqui, considerados como elementos de prova para a constituição do direito do autor, cabendo à ré o ônus de desconstituí-los, nos termos do artigo 373, II, do CPC.

[...]



Apelação Cível Nº 1.0000.25.394763-4/001

Noutro giro, no tocante ao **termo inicial dos juros de mora**, mais uma vez sem razão a Apelante.

É que os juros de mora devem mesmo incidir a partir dos respectivos vencimentos dos boletos condominiais, conforme acertadamente determinou o Juízo.

Tal conclusão decorre da certeza e liquidez do débito não pago a tempo e modo, decorrendo do vencimento a mora que, no caso, é *ex re*, advém do simples inadimplemento do débito, nos termos do caput do art. 397 do Código Civil:

Art. 397. O inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor.

Por fim, quanto à multa de 2% sobre o valor do débito, também sem razão à Apelante.

É que assim prevê o art. 1.336, §1º do Código Civil quanto à inadimplência do condômino:

*Art. 1.336. São deveres do condômino:
[...]*

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito à correção monetária e aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, aos juros estabelecidos no art. 406 deste Código, bem como à multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito. [\(Redação dada pela Lei nº 14.905, de 2024\)](#) (Destaquei)

Além disso, o artigo 53 da Convenção do Condomínio Residencial Rossi Ideal Boulevard B assim estabelece, *in verbis* (DE 07, p. 16):



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Apelação Cível Nº 1.0000.25.394763-4/001

Artigo 53 - O atraso no pagamento de qualquer quantia acarretará imediata incidência de reajuste monetário, de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M), divulgada pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o do mês anterior ao inicialmente previsto para seu pagamento e como índice-reajuste o do mês anterior ao da efetiva purgação da mora, sempre calculado *pro rata dies*, acrescido dos juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês, e da multa de 2% (dois por cento), sendo que as penalidades moratórias incidirão sobre o valor principal corrigido monetariamente.

Com tais considerações, **nego provimento ao recurso**, para manter incólume a sentença recorrida.

Condeno a Apelante ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios recursais, estes que fixo em 2% do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §§2º e 11 do CPC. Suspensa a exigibilidade, nos termos do art. 98, §3º do CPC.

DES. GILSON SOARES LEMES - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. RAMOM TÁCIO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "REJEITARAM A PREJUDICIAL E NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"