

PRESCRIÇÃO NA COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS

Guida Scarlath R. B. de Sousa¹, Marcelo Leandro P. Lopes².

1. Estudante de IC da Faculdade Maurício de Nassau-UNINASSAU; *guidascarlath@hotmail.com

2. Doutorando em Direito Constitucional pela UNIFOR. Mestre em Direito pela Universidade Católica de Brasília. Professor do curso de Direito da FACID DeVry, do Instituto Camillo Filho e da Faculdade Maurício de Nassau.

Palavras Chave: *Condomínio, Despesas Condominiais, Prescrição.*

Introdução

O grande crescimento de condomínios como meio de moradia, parte da idealização de unir diversas utilidades e benefícios, sem que uma pessoa tenha que pagar sozinha por aquela benfeitoria, mas um grupo de proprietários.

As utilidades e serviços disponibilizados no condomínio, como área de lazer, segurança, trabalho dos funcionários requerem um fracionamento dos custos entre os condôminos para que esses serviços sejam mantidos, no entanto, quando alguns dos condôminos não pagam sua cota-parte dos gastos do condomínio, gera-se um déficit no orçamento condominial.

Com essa realidade, inicia a necessidade de cobrar administrativamente e/ou judicialmente os condôminos que não cumprem o pagamento da sua cota-parte, para a manutenção do condomínio.

O presente trabalho teve intuito de tratar sobre a cobrança judicial das cotas condominiais não pagas pelos condôminos, quando acontece a prescrição para cobrar judicialmente a cota condominial inadimplente. Assim se propõe responder à seguinte questão: de que forma o condomínio vai reaver o dinheiro gasto com as despesas mensais se não puder cobrar judicialmente as cotas condominiais inadimplentes?

Teve-se como ideia propulsora o fato de as cobranças das cotas condominiais ser realizadas a qualquer momento para suprir o que foi gasto na manutenção do condomínio, evitando o enriquecimento do condômino sem causa.

O objetivo geral foi analisar o entendimento dos Magistrados e o que o ordenamento jurídico trata sobre a cobrança de cotas condominiais. De forma mais específica objetivou-se identificar as leis, jurisprudências e doutrinas que tratam sobre a prescrição da cobrança judicial de cotas condominiais; verificar a posição dos magistrados, advogados, síndico e condômino em Teresina sobre a finalidade da cobrança de cotas condominiais; descrever as ações do síndico para garantir o retorno dos gastos com a manutenção do condomínio.

Resultados e Discussão

Para compreender como pode ser recuperado o dinheiro gasto com a manutenção do condomínio mensal, sem a expressa participação de todos os condôminos, é necessário relacionar lei, jurisprudência e doutrina com o caso fático, identificando as regras, posicionamentos na efetivação da cobrança judicial, evitando que a mesma não possa ser realizada, devido à prescrição.

Nessa perspectiva, foi realizada entrevista com auxílio de gravadora com os seguintes sujeitos: Juíza leiga, advogado, bacharel em direito, síndico e condômino em Teresina-PI, tendo como critério que os entrevistados trabalhem, exerçam atividade ligada a condomínios ou residam em condomínio.

No vigente Código Civil/2002, em seu artigo 205, está fixado o prazo de prescrição para as causas que não tiverem tempo de prescrição especificado: “A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor” (BRASIL, 2015). Entende-se que o direito de acionar judicialmente acaba após transcorrer o período de dez anos da data do acontecimento/fato que seja de interesse discutir judicialmente.

O Código Civil/2002, em seu artigo 206, trata sobre a prescrição: “§ 5º Em cinco anos: I - a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular” (BRASIL, 2015). O presente inciso disciplina que a prescrição deve ocorrer em cinco anos, quando se referir à dívida líquida e certa.

São os artigos 205 e 206 do Código Civil vigente que fazem nascer uma divergência jurisprudencial e perpetuada aos que estão ligados diretamente ou indiretamente à utilização de um instituto ou outro para fundamentar o momento em que ocorre a prescrição no direito de cobrar judicialmente as cotas condominiais.

Jurisprudências recentes transparecem a possibilidade de utilização dos artigos 205 e 206 em discussão do Código Civil/2002, em razão de não haver uma uniformidade no assunto em tela, abertura essa deixada pelo legislador.

Conclusões

A falta de uniformidade ou declínio sobre o tema possibilitou a identificação de que alguns tratam com clareza e profundidade o tema, de outro ponto de visão, a interpretação é direta e não holística sobre a temática.

O direito pode ser abrangente e trazer pontos específicos em leis que possibilitem a defesa de um mesmo assunto na ótica diversa, no entanto, quando a lei não é clara, a interpretação é fundamentada por argumentos e adequação de outros artigos do ordenamento jurídico, de forma que a aplicação no caso concreto seja a mais sensata.

No campo de pesquisa delimitado foi possível constatar a necessidade de um posicionamento aprofundado sobre o tema, em razão da quantidade significativa de processos sobre cobrança de cotas condominiais em Teresina-PI. O tema ainda gera muitas controvérsias. A lei não é clara em mostrar o prazo para ação de cobrança de cotas condominiais, fazendo com que os sujeitos envolvidos no espaço da relação condominial tentem encontrar diversas interpretações da lei para fundamentar o seu posicionamento sobre o tema.

BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acessado em 06 de maio de 2015.

CASCONI, Francisco Antonio. AMORIM, José Roberto Neves. **Condomínio Edifício**: aspectos relevantes aplicação do novo Código Civil. 2. ed. São Paulo. Editora Método, 2006.

KOJRANSKI, Nelson. **Condomínio Edifício**: aspectos jurídicos relevantes. 2. ed. São Paulo-SP: Malheiros, 2015.