



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Agravo de Instrumento - Cv Nº 1.0000.25.372067-6/001



EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE CANCELAMENTO DE COBRANÇA C/C REPARAÇÃO DE DANOS – DIVIDAS CONDOMINIAIS – NATUREZA PROPTER REM - SUSPENSÃO DE COBRANÇA – DÍVIDA PRESCRITA - CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO. - Os encargos condominiais acompanham a unidade imobiliária por possuírem natureza *propter rem*. - A transferência da propriedade não afasta do adquirente a obrigação de adimplir com os encargos relacionados ao imóvel, ainda que se discutam débitos que precederam a aquisição. - A prescrição impede a cobrança judicial de débito cujo alcance do prazo prescricional tenha se consolidado, mas não reflete no direito subjetivo de adimplemento da dívida. - É impertinente que se determine liminarmente a emissão de Certidão Negativa de débito em ação de cancelamento de cobrança em que ainda pende dilação probatória.

AGRAVO DE INSTRUMENTO - CV Nº 1.0000.25.372067-6/001 - COMARCA DE CONTAGEM - AGRAVANTE(S): CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BOSQUE DO INGA - AGRAVADO(A)(S): CRISTIANE SOARES CUNHA

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 10ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em **DAR PROVIMENTO AO RECURSO**.

DES. CAVALCANTE MOTTA
RELATOR



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Agravo de Instrumento - C v N° 1.0000.25.372067-6/001

DES. CAVALCANTE MOTTA (RELATOR)

V O T O

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BOSQUE DO INGÁ, contra r. decisão (ordem 28), proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Contagem, Pedro Câmara Raposo-Lopes, que nos autos da "Ação de Cancelamento de Cobrança Indevida c/c Reparação de Danos com Pedido de Tutela Provisória de Urgência" ajuizada em seu desfavor por CRISTIANE SOARES CUNHA, deferiu a tutela de urgência, nos seguintes termos:

"III – DISPOSITIVO

Ante o exposto, DEFIRO a tutela provisória de urgência para determinar ao CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BOSQUE DO INGÁ que se abstenha de efetuar qualquer cobrança ou promover protesto ou negativação do nome de CRISTIANE SOARES CUNHA relativamente aos débitos condominiais referentes ao período de outubro de 2016 a abril de 2020, no valor atualizado de R\$ 30.698,76 (trinta mil seiscentos e noventa e oito reais e setenta e seis centavos), bem como que proceda, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, à emissão de certidão negativa de débitos condominiais atualizada da unidade localizada na Avenida das Tulipas, nº 1.060, bloco 01, apartamento 304, Bairro Sapucaia, Contagem/MG, sob pena de multa diária de R\$ 50,00 (cinquenta reais), limitada inicialmente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). DETERMINO, ainda, a CITAÇÃO do réu para, querendo, apresentar resposta no prazo legal, sob pena de revelia e confissão quanto à matéria de fato. P.I.C."



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Agravo de Instrumento - C v N° 1.0000.25.372067-6/001

O agravante, à ordem 01, sustenta que o juízo da origem deferiu a tutela desconsiderando a necessidade de maior dilação probatória a respeito da regularidade dos débitos; que a obrigação de contribuir com o custeio das despesas condominiais é inerente a todos os proprietários das unidades individuais do condomínio; que a agravada sempre esteve ciente da necessidade de adimplir com as despesas condominiais; que a obrigação de pagamento das despesas condominiais é *propter rem*; que a autora não colacionou à inicial nenhum documento capaz de comprovar as alegações apresentadas ao juízo; que a cobrança extrajudicial de despesas condominiais prescritas é legítima; que exigir a emissão de certidão negativa de débitos é medida temerária, principalmente considerando a existência de débitos em aberto; que as despesas condominiais discutidas nos presentes autos também são objeto de ação de cobrança ajuizada em desfavor da autora. Pugna pela concessão de efeito suspensivo ao recurso e, ao final, por seu provimento, a fim de que seja reformada a decisão recorrida.

Preparo recolhido à ordem 11.

Deferido efeito suspensivo ao recurso à ordem 48.

Contraminuta à ordem 51, pugnando pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Agravo de Instrumento - C v N° 1.0000.25.372067-6/001

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Ressalte-se o cabimento deste Agravo de Instrumento porque interposto contra decisão que versa sobre tutela provisória, nos termos do art. 1.015, I, do CPC:

Art. 1.015. Cabe agravo de instrumento contra as decisões interlocutórias que versarem sobre:

I- Tutela provisória;

Trata-se de "Ação de Cancelamento de Cobrança Indevida c/c Reparação de Danos e Tutela Provisória" ajuizada em face do condomínio agravante, por meio da qual a requerente pretende que se reconheça a inadequação da cobrança dos débitos condominiais relacionados à unidade imobiliária de sua propriedade, por serem referentes a período anterior à aquisição do imóvel e estarem fulminados pela prescrição.

O juízo da origem deferiu a tutela de urgência ao fundamento da existência de hipótese legal que mitiga a regra da transmissão dos encargos condominiais inerentes ao imóvel com a transmissão da propriedade, entendendo pela probabilidade do direito da autora.

É cediço que os encargos condominiais acompanham a unidade imobiliária por possuírem natureza *propter rem*. São inerentes à coisa



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais Tribunal de Justiça



Agravo de Instrumento - C v N° 1.0000.25.372067-6/001

e, assim sendo, colocam sob o encargo de seu proprietário as despesas a ele relacionadas. É o que estabelece o art. 1.345 do Código Civil:

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Nesse contexto, a transferência da propriedade não afasta do adquirente a obrigação de adimplir com os encargos relacionados ao condomínio, ainda que se discutam débitos que precederam a aquisição.

Todavia, nos termos do § 5º do art. 206 do Código Civil a pretensão de cobrança judicial de dívida condominial prescreve em cinco anos:

Art. 206. Prescreve:

(...)

§ 5º Em cinco anos:

I - a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular;

Assim, a prescrição impede a cobrança judicial de débito cujo alcance do prazo prescricional tenha se consolidado, mas não reflete no direito subjetivo de adimplemento da dívida.



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais Tribunal de Justiça



Agravo de Instrumento - C v N° 1.0000.25.372067-6/001

A dívida, a princípio, não pode ser judicialmente cobrada, mas, pelo menos em tese, existe.

Nesse contexto, e a princípio, ainda que eventualmente se reconheça a prescrição dos débitos discutidos, inexistente óbice a autorizar ao agravante que prossiga na cobrança extrajudicial dos valores em aberto.

Nesse sentido essa 10ª Câmara Cível:

EMENTA: APELAÇÃO - AÇÃO DECLARATÓRIA DE PRESCRIÇÃO C/C OBRIGAÇÃO DE BAIXAR HIPOTECA - DIALETICIDADE RECURSAL - OBSERVÂNCIA - CONEXÃO - NÃO CONFIGURAÇÃO - PRESCRIÇÃO - INEXISTÊNCIA OU INEXIGIBILIDADE DA DÍVIDA - NÃO OCORRÊNCIA - BAIXA DA HIPOTECA - SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. Observados os requisitos do art. 1.010 do CPC/2015, com indicação das razões do pedido de reforma e impugnação aos fundamentos da sentença, deve ser rejeitada a preliminar de não conhecimento do recurso por violação ao princípio da dialeticidade. Estando em pauta relações jurídicas distintas e independentes, inexistente conexão ou risco de decisões conflitantes, afastando-se a necessidade de incidência do art. 55 do CPC. **Revela-se incabível a declaração judicial de inexistência ou de inexigibilidade de dívida prescrita, já que a prescrição acarreta a extinção do direito do credor de exigir o débito judicialmente, mas não é capaz, por outro lado, de impedir a sua cobrança na via extrajudicial, por meio de plataforma não coercitiva.** Prescrita a pretensão de cobrança de dívida líquida e certa representada em cédula de produto rural com garantia hipotecária, não persiste a garantia hipotecária, em



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais Tribunal de Justiça



Agravo de Instrumento - C v N° 1.0000.25.372067-6/001

face da sua natureza acessória. Ocorrida a sucumbência recíproca, devem ser proporcionalmente repartidos entre as partes os ônus sucumbenciais. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.25.310559-7/001, Relator(a): Des.(a) Octávio de Almeida Neves, 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 02/09/2025, publicação da súmula em 08/09/2025) (grifei)

Em relação à emissão da Certidão Negativa de Débito – CND, é medida prematura sua determinação neste momento processual. Sua natureza é de documento representativo de quitação. Determinar sua emissão seria compelir o agravante a fornecer à autora antecipado atestado de que a unidade imobiliária estaria livre e desembaraçada de débitos condominiais, o que não reflete a realidade do imóvel. Em tese, existem débitos condominiais que foram, inclusive, reconhecidos pela requerente.

Repise-se, que ainda que os valores inadimplidos precedam a aquisição do imóvel pela autora, trata-se de obrigação *propter rem*, de sorte que a época de contração da dívida não afasta do atual proprietário imóvel eventual obrigação de satisfação do débito.

Cumpre registrar, por fim, que o agravante noticiou a propositura de ação de cobrança contra a autora, para discussão dos débitos condominiais (n° 5039293-35.2025.8.13.0079). Então, exaurir a questão afeta à prescrição da dívida e à necessidade de emissão de Certidão Negativa liminarmente nesta ação declaratória, em que ainda



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Agravo de Instrumento - Cv N° 1.0000.25.372067-6/001

pende dilação probatória, é medida que refletiria diretamente na possibilidade de prestação jurisdicional efetiva.

DISPOSITIVO

Com essas considerações, **DOU PROVIMENTO AO RECURSO**, para reformar a decisão recorrida e indeferir a tutela de urgência pleiteada pela autora.

Custas ao final.

DES. CLARET DE MORAES - De acordo com o(a) Relator(a).

DESA. JAQUELINE CALÁBRIA ALBUQUERQUE - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO"