

Prescrição de dívida condominial não impede cobrança extrajudicial, diz TJ-MG

A prescrição de uma **dívida condominial** não implica na perda do direito subjetivo do condomínio à quitação do débito. Isso porque os encargos condominiais são uma obrigação de natureza *propter rem*, ou seja, recaem diretamente sobre um bem, independentemente da pessoa que o possua.

Com esse entendimento, a 10ª Câmara Cível do **Tribunal de Justiça de Minas Gerais** autorizou um condomínio em Contagem (MG) a prosseguir com uma cobrança na esfera extrajudicial.

O colegiado reformou uma liminar de primeira instância que havia proibido a cobrança dos débitos prescritos e determinado que o condomínio emitisse, em até 48 horas, uma **Certidão Negativa de Débito**.

No processo, a devedora é cobrada por débitos acumulados entre outubro de 2016 e abril de 2020, no valor atualizado de R\$ 30 mil. Ela alegou nos autos que a dívida se formou antes que ela comprasse o imóvel.

O desembargador Cavalcante Motta, relator do caso, ponderou que a transferência do imóvel não afasta do comprador a obrigação de quitar as dívidas da propriedade, ainda que elas sejam anteriores à compra.

O magistrado avaliou que, embora a prescrição encerre o direito do credor de exigir o débito judicialmente, nada impede que o condomínio prossiga na cobrança extrajudicial, por meios não coercitivos.

“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”, concluiu.

O escritório **Carneiro Advogados** atuou em favor do condomínio.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão
Processo 1.0000.25.372067-6/001

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-nov-29/prescricao-de-divida-condominial-nao-impede-cobranca-extrajudicial-diz-tj-mg/>

