

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL. PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. RESTITUIÇÃO DE TAXAS CONDOMINIAIS ANTERIORES À ENTREGA DAS CHAVES. PRAZO PRESCRICIONAL. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. PRELIMINAR DE INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA SUSCITADA DE OFÍCIO ACOLHIDA. JULGAMENTO SUSPENSO. I. Constata-se divergência jurisprudencial entre as Turmas Recursais sobre o prazo prescricional a ser aplicado a pretensão de restituição de taxas condominiais anteriores à entrega das chaves, razão pela qual apresento, de ofício, o Incidente de Uniformização de Jurisprudência que deve ser analisado preliminarmente. II. No Acórdão 1166465 de minha relatoria, publicado em 30/04/2019, conclui que a pretensão para reaver a restituição de quantia considerada indevidamente cobrada, com lastro em previsão contratual, qualifica-se como pretensão de ressarcimento por enriquecimento sem causa, que, de acordo com o disposto no art. 206, § 3.º, IV, do Código Civil, tem prazo prescricional de três anos. Citei como precedente: REsp 1.551.956/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016. III. Por sua vez, no Acórdão 1139872, o Relator - Juiz FERNANDO ANTONIO TAVERNARD LIMA, da 3ª Turma Recursal, afastou a prescrição trienal acolhida em sentença (CC, art. 206, §3º, IV), entendendo que a pretensão "não consiste no enriquecimento sem causa, mas no reconhecimento da abusividade da conduta da ré, em relação à cláusula constante em contrato de compra e venda, que transfere ao consumidor a obrigatoriedade do pagamento de taxa condominial e IPTU a partir da data estabelecida para o recebimento das chaves do imóvel (independentemente do seu recebimento ou imissão na posse)". Desse modo, reconheceu a incidência da prescrição decenal prevista no art. 205 do Código Civil. IV. Lado outro, no Acórdão 1152109, o Relator Juiz FABRÍCIO FONTOURA BEZERRA, da 1ª Turma Recursal, consignou que a e. Turma já havia se pronunciado em casos análogos pela aplicação do prazo quinquenal do art. 206, § 5º, I, do Código Civil, que trata especificamente da cobrança de taxas condominiais, em atenção ao princípio da isonomia (Acórdão nº 1089393, publicado no DJe em 26/04/2018), afastando a prejudicial de prescrição trienal suscitada. V. Verifica-se, portanto, o a ocorrência de divergência sobre o mesmo tema entre as turmas recursais, atinente ao prazo prescricional aplicável a pretensão de ressarcimento de despesas condominiais desembolsadas pelo promitente adquirente antes da entrega das chaves do empreendimento adquirido. Desse modo, a hipótese amolda-se ao artigo 58, inciso I, do RITR, devendo ser solicitado o

pronunciamento prévio da Turma de Uniformização sobre o caso. VI. Com efeito, se mostra prudente o acolhimento do Incidente de Uniformização, com a determinação de suspensão dos demais casos que versem sobre o mesmo tema, até a resolução do incidente. VII. Recurso CONHECIDO. Julgamento suspenso. Divergência reconhecida. Remetam-se os autos ao Ministério Público para pronunciamento, nos termos do artigo 59, parágrafo único, do RITR. Após, comunique-se à Excelentíssima Senhora Desembargadora Presidente da Turma de Uniformização para que, se admitido, possa eventualmente determinar a suspensão de todos os feitos relativos ao tema objeto do presente incidente, que porventura estejam em tramitação no sistema dos Juizados Especiais do TJDF (art. 63 do RITR).

([Acórdão 1214978](#), 07001541320168070012, Relator: ALMIR ANDRADE DE FREITAS, Segunda Turma Recursal, data de julgamento: 13/11/2019, publicado no DJE: 20/11/2019. Pág.: Sem Página Cadastrada.)