

STJ autoriza multa de 20% por atraso em condomínio

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça autorizou, por unanimidade, que um condomínio de São Paulo cobre de um de seus moradores multa de 20% por atraso no pagamento. O valor total da ação de cobrança é de R\$ 5.216.23 — parcelas vencidas desde 1995, mais atualização monetária.

O juiz de primeira instância negou o pedido do condomínio. Afirmou que a cobrança de multa e juros moratórios não estavam previstos na convenção do condomínio. As partes apelaram. O Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo rejeitou as apelações. O condomínio entrou com recurso especial no STJ em junho de 2000.

O relator, ministro Barros Monteiro, se baseou no artigo 12, parágrafo terceiro, da Lei nº 4.591/64. De acordo com esse dispositivo, o condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na convenção, fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês e multa de até 20%, sem a necessidade de terem sido estipulados em convenção de condomínio. Embora a lei autorize a cobrança do juro mora, a decisão impede essa cobrança por não ter sido pleiteada na ação.

Este mês, o presidente Luiz Inácio Lula da Silva vetou o artigo da Lei da Construção Civil que estabelecia o aumento de 2% para 10% de multa por atraso no pagamento da taxa de condomínio.

Segundo o advogado **Luiz Kignel**, sócio do Pompeu, Longo, Kignel e Cipullo Advogados, o STJ baseou a sentença na Lei nº 4.591/64 porque “o débito teve origem em 1995, não se aplicando retroativamente a legislação atual”.

O advogado afirma ainda que, “na legislação atual a situação diversa porque o novo Código Civil limitou a multa em 2% e a proposta de lei que autorizaria a cobrança maior recebeu o veto presidencial. De qualquer forma, uma decisão de instância superior reconhecendo efetivamente a aplicabilidade correta da multa pode formar jurisprudência para os casos anteriores e garantir aos condomínios o direito a cobrança da multa integral”.

Processo nº 2000/0055008-6

Date Created

13/08/2004