



## Multa por atraso de taxa de condomínio é limitada a 2%

O índice máximo para multas por atraso no pagamento de condomínio é de 2%, desde que a dívida tenha surgido na vigência do novo Código Civil. O entendimento é da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, que julgou recurso do Edifício Frigia, em São Paulo. O condomínio recorreu de acórdão do Segundo Tribunal de Alçada paulista.

O tribunal estadual aplicou o novo Código Civil ao caso e reduziu a multa de 20% para 2% sobre as prestações vencidas a partir de fevereiro de 2003. Ficou mantida a incidência de 20% sobre a dívida anterior a esse período, segundo o STJ.

O recurso discutiu o percentual da multa devida por atraso no pagamento das cotas correspondentes a uma unidade autônoma. O Tribunal de Alçada de São Paulo determinou que, a partir do novo Código Civil, a pena deveria cair de 20% para 2% — de acordo com o artigo 1.336, parágrafo primeiro, da lei.

O condomínio alegou omissão da decisão quando foi analisado recurso que levantou a necessidade de preservação do ato jurídico perfeito em relação à regra condominial. Argumentou também que essa regra estabelece multa de 20% sobre o valor da dívida em atraso, incorrendo em ofensa a artigo do Código de Processo Civil (artigo 535, II, do CPC).

Sustentou, ainda, contrariedade à Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, porque a multa de 20% tem amparo no referenciado dispositivo, “que precisa ser observado”, sob pena de ofensa ao Código Civil. Por fim, salientou que a multa não constitui preceito de ordem pública “e, ainda que o fosse, não teria o condão de operar efeito retroativo”.

Para o relator, ministro Aldir Passarinho Junior, não houve omissão por parte do tribunal, pois, ao apreciar o recurso do condomínio, “a Corte deixou claro que, no seu entender, não havia ofensa a ato jurídico perfeito ou a direito adquirido, pois as prestações vencidas durante o período anterior continuam disciplinadas pela Lei 4.591/64”. Avaliou o ministro: “Assim, o vício apontado inexistiu, mas apenas conclusão desfavorável à parte autora”.

Quanto ao mérito, o ministro também entendeu que o condomínio não tinha razão. Ele observou que a Lei nº 4.591/64 (artigo 12, parágrafo 3º) admite previsão na convenção condominial de multa de até 20% — “o que, evidentemente, vale para os atrasos ocorridos antes do advento do novo Código Civil”.

O caso não cabe às cotas vencidas depois da vigência da nova lei, pois essa revogou, por incompatibilidade, o percentual limite estabelecido no parágrafo terceiro, fixando novo teto de até 2%. “A regra convencional, perdendo o respaldo da legislação antiga, sofre, automaticamente, os efeitos da nova, à qual não se pode sobrepor”, concluiu o ministro.

Resp 663.285

**Date Created**

08/11/2004