



## Multa anterior ao novo Código Civil pode passar de 2%

Os condomínios podem cobrar multas por falta de pagamento acima de 2%, desde que a dívida seja anterior a janeiro de 2003, data da entrada em vigor do novo Código Civil. Somente a partir desta data deve ser aplicado o teto de 2% para as multas, estabelecidas pelo novo Código.

O entendimento é da 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul que negou provimento ao recurso do Montepio dos Funcionários do Município de Porto Alegre. Cabe recurso.

A primeira instância condenou a entidade ao pagamento de cotas condominiais em atraso relativas aos meses de novembro e dezembro de 2002 e de janeiro a outubro de 2003. Sobre o valor foi acrescido multa moratória de 20% sobre as parcelas vencidas até janeiro de 2003 e de 2% sobre as posteriores.

O Montepio dos Funcionários de Porto Alegre apelou pela redução da multa moratória de 20% sobre o valor da dívida, prevista na convenção do condomínio.

O desembargador André Luiz Planella Villarinho, relator do recurso, destacou que é legítima a cobrança da multa moratória. De acordo com a Lei 4.591/64, ela pode ser aplicada, como no caso em questão, se assim constar na convenção do condomínio. “Assim legítima a cobrança no percentual de 20%, não se mostrando cabível a redução pretendida devendo incidir sobre as prestações que venceram até a entrada em vigor do novo Código Civil.”

Votaram no mesmo sentido do relator o desembargador Cláudio Augusto Rosa Lopes Nunes, presidente da Câmara, e o juiz-convocado Pedro Luiz Pozza.

Processo nº 70008474447

### Leia a íntegra do acórdão

#### **APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO.**

**ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA.** Concessão do benefício somente para fins de recebimento da apelação, evitando a deserção. Pedido de AJG que deve ser formulado no 1º grau.

**MULTA MORATÓRIA.** Prevista a multa moratória na convenção de condomínio, em consonância com o disposto na Lei 4.591/64, não se mostra abusiva sua exigência no percentual de 20%. Contudo, a partir da entrada em vigor do novo Código Civil, a multa a ser aplicada sobre as quotas inadimplidas resta limitada ao percentual de 2%, conforme disposto no § 1º do art. 1.336 do aludido diploma legal.

**HONORÁRIOS.** Mantidos no percentual determinado na sentença, pois fixado consoante o art. 20, § 3º do CPC. Percentual no mínimo legal e sobre causa cujo valor não traz maior expressividade.

**APELAÇÃO DESPROVIDA.**



APELAÇÃO CÍVEL — DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL

Nº 70008474447 — COMARCA DE PORTO ALEGRE

MONTEPIO DOS FUNCIONÁRIOS DO MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE — APELANTE

CONDIMÍNIO DO EDIFÍCIO LUCIANA — APELADO

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Magistrados integrantes da Décima Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em negar provimento á apelação.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores **DES. CLÁUDIO AUGUSTO ROSA LOPES NUNES (PRESIDENTE) E DR. PEDRO LUIZ POZZA.**

Porto Alegre, 16 de dezembro de 2004.

**DES. ANDRÉ LUIZ PLANELLA VILLARINHO,**

Relator.

RELATÓRIO

DES. ANDRÉ LUIZ PLANELLA VILLARINHO (RELATOR)

Demanda.

Trata-se de ação de cobrança ajuizada pelo Condomínio do Edifício Luciana contra o Montepio dos Funcionários do Município de Porto Alegre. Alegou o autor, em síntese, ser o requerido proprietário das economias de nº 1751 e 1753 do referido condomínio e, portanto, responsável pelo pagamento das cotas condominiais. Informou que o demandado encontra-se em débito para com as taxas relativas aos meses de novembro e dezembro de 2002 e janeiro a outubro de 2003, perfazendo um total de R\$ 1.046,44 (hum mil e quarenta e seis reais e quarenta e quatro centavos). Assim, requereu a procedência da ação, com a condenação do requerido ao pagamento das cotas condominiais em atraso, bem como daquelas que se vencerem no curso do processo, caso impagas, acrescidas da multa convencional de 20% para as vencidas até 10/01/2003 e de 2% para as vencidas após 11/01/2003, juros de 1% ao mês e atualização monetária (fls. 02/43).

Contestação

Em contestação (fls. 48/51), argüiu o requerido que a nova Diretoria assumiu a entidade em janeiro de



2003, não tendo a anterior formalizado a entrega da documentação de vários imóveis, entre eles, os documentos relativos às cotas dos imóveis individualizados, dando origem a problemas no cumprimento das obrigações. Alegou a existência de abusividade na cobrança da multa moratória no percentual de 20%, discordando do valor do débito apurado. Pugnou pela improcedência da demanda.

Houve réplica (fls. 55/56).

### Sentença

Julgou procedente o pedido formulado pelo autor para condenar o réu ao pagamento das quotas condominiais em atraso, acrescidas de juros moratórios e correção monetária pelo IGP-M, desde os respectivos vencimentos e multa condominial de 20% incidente sobre as parcelas vencidas até janeiro de 2003 e de 2% sobre as parcelas posteriores vencidas. Condenou, ainda, o réu ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios do procurador do autor, os quais foram fixados em 10% do valor da condenação (fls.61/62).

### Apelação

Inconformado, apela o réu. Em razões de recurso (fls. 64/71), requer o provimento da presente apelação com a conseqüente redução da multa moratória estipulada em 20% sobre o valor da dívida. Pugna pela concessão do benefício da AJG por ser entidade sem fins lucrativos, não dispondo de receita extra, e por não estar recebendo os repasses do município desde agosto de 2004 ou, alternativamente, do pagamento das custas processuais ao final da ação. Por derradeiro, sustenta a redução da verba honorária, considerando a singeleza do processo.

### Contra-razões

Com as contra-razões (fls.74/81) pela manutenção integral da sentença hostilizada, vieram os autos conclusos para julgamento.

É o relatório.

### VOTO

DES. ANDRÉ LUIZ PLANELLA VILLARINHO (RELATOR)

Não há controvérsia nos autos quanto ao inadimplemento, por parte do demandado, das quotas de condomínio alegadas pelo condomínio-autor. Insurge-se o apelante, no entanto, quanto ao percentual aplicado à multa moratória e quanto à fixação da verba sucumbencial. Pleiteia, ainda, a concessão do benefício da Assistência Judiciária Gratuita ou, alternativamente, o pagamento de custas ao final.

Pedido de Assistência Judiciária Gratuita.

Quanto ao pedido de AJG, mesmo alegadamente tratando-se de pessoa jurídica sem fins lucrativos, não é possível a concessão do benefício da Assistência Judiciária Gratuita, eis que deduzido apenas em sede de apelação, restando admitido tão somente para fins de recebimento do presente recurso de apelação sem o



preparo, evitando, assim, a deserção. Não fica, no entanto, dispensado o requerido do pagamento das demais custas processuais e honorários de advogado, posto que o benefício deverá ser objeto de pedido em primeiro grau, sob pena de supressão de instância, até porque neste grau o requerente não produziu qualquer prova acerca de suas alegações, o que se impõe. Não merece, igualmente, acolhimento o pedido, alternativo, de recolhimento de custas ao final, ante a ausência de previsão legal.

Assim, defiro AJG tão somente para conhecimento do recurso neste grau.

Multa moratória.

No que se refere à multa moratória, certo é que, prevista no art. 12, § 3º, da Lei 4.591/64, somente pode ser aplicada se assim constar da convenção de condomínio. Na hipótese dos autos, o percentual buscado na inicial mostra-se correto, pois a convenção de condomínio (fl. 40 – verso), mais especificamente em seu art. 40º, determina sua aplicação no percentual de 20%, em consonância com o aludido diploma legal, que assim dispõe:

*“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% sobre o débito, [...]”*.(grifei).

Assim, legítima a cobrança da multa no percentual de 20% sobre o montante devido, isso porque o apelante permanece inadimplente com as parcelas desde novembro de 2002, no que aplicável o art. 40º da convenção de condomínio, não se mostrando cabível a redução pretendida, devendo incidir sobre as prestações que se venceram até a entrada em vigor do novo Código Civil, ou seja, até janeiro de 2003.

Sobre as parcelas vencidas após esta data, ou seja, a partir do mês de fevereiro de 2003, deverá incidir a multa no patamar de 2%, nos termos do § 1º do art. 1.336 do novo CCB. Correta, pois, a sentença com relação a este tópico.

Nesse sentido, a jurisprudência desta Corte:

*“CONDOMÍNIO. ACAO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. PROVA TESTEMUNHAL. CERCEAMENTO DE DEFESA NAO CARACTERIZADO. [...] MULTA MORATÓRIA. PERCENTUAL. A PARTIR DA ENTRADA EM VIGOR DO NOVO CÓDIGO CIVIL, O PERCENTUAL DA MULTA MORATÓRIA A SER APLICADA SOBRE AS QUOTAS CONDOMINIAIS INADIMPLIDAS FICA LIMITADA A 2%, SENDO QUE AS PRESTAÇÕES VENCIDAS ANTERIORMENTE A ESTA DATA APLICA-SE A MULTA DE 20% ESTIPULADA NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL, POR NÃO SE MOSTRAR ILEGAL OU ABUSIVA, VISTO QUE EM CONSONÂNCIA COM O DISPOSTO NA LEI N. 4.591/64. [...]”* (APELAÇÃO CÍVEL Nº 70006170781, DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RS, RELATOR: DES. JORGE LUIS DALL’AGNOL, JULGADO EM 06/05/2003).

Honorários.

Os honorários profissionais foram arbitrados em 10% sobre o valor da condenação de acordo com os parâmetros do art. 20 do CPC, corretamente ponderados, no caso concreto, pela magistrada a quo.



---

Tratando-se de percentual fixado no mínimo legal e de ação de valor não expressivo, a fixação feita na origem está correta e merece ser confirmada.

Isto posto, nego provimento à apelação.

DR. PEDRO LUIZ POZZA (REVISOR) – De acordo.

DES. CLÁUDIO AUGUSTO ROSA LOPES NUNES (PRESIDENTE) – De acordo.

DES. CLÁUDIO AUGUSTO ROSA LOPES NUNES – Presidente – Apelação Cível nº 70008474447, Comarca de Porto Alegre: “NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME.”

Julgadora de 1º Grau: JUDITH DOS SANTOS MOTTECY

**Date Created**

24/01/2005