
Multa por atraso de condomínio é limitada a 2%

A partir do novo Código Civil, o limite para multas por atraso no pagamento de condomínio é de 2%, mesmo se a convenção que fixa percentual maior for anterior à data da nova lei. O entendimento é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento de recurso do Condomínio do Edifício Santa Cruz, no Rio Grande do Sul, que recorreu da decisão do Tribunal de Justiça do estado.

O TJ manteve a decisão de primeira instância, aplicando a multa de 20% para as prestações vencidas antes da vigência do novo Código Civil e de 2% sobre as prestações vencidas a partir de 11 de janeiro de 2003, de acordo com o artigo 1.336, parágrafo 1º, da nova lei.

No STJ, o condomínio alegou que “a multa prevista no novo Código não se confunde com a disposição da lei anterior que autoriza a fixação de multa condicional de até 20% sobre o débito”.

Sustentou, ainda, contrariedade ao artigo 6º do Decreto-Lei 4.657/1942 e 2.035 do Código Civil de 2002, já “que a convenção condominial anterior ao Código Civil de 2002 é ato jurídico perfeito, findo e acabado, protegido tanto em nível constitucional como infraconstitucional”.

O relator, ministro Carlos Alberto Menezes Direito, rejeitou os argumentos do condomínio. Segundo ele, diante da natureza estatutária da convenção de condomínio, não há que se falar em violação de direito adquirido, aplicando-se o novo regime com a entrada em vigor do Código Civil de 2002.

“Assim, para aquelas prestações devidas antes da entrada em vigor, aplica-se sobre o débito a multa de 20%, como previsto na legislação de regência da época. Todavia, para as prestações devidas após a entrada em vigor, aplica-se a multa de 2% prevista no artigo 1.336 do novo Código”, afirmou o relator.

RESP 722.904

Date Created

20/06/2005