



Multa de condomínio anterior a 2003 pode ser de 20%

Condomínios podem cobrar multa superior a 2% do valor por atraso no pagamento se a dívida se refere a parcelas vencidas antes de janeiro de 2003, data em que o novo Código Civil entrou em vigor. A decisão é do juiz Maury Ângelo Bottesini, da 31ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo.

O condomínio de Caraguatatuba, litoral de São Paulo, entrou com ação de cobrança contra uma moradora, representado pelo escritório **Faria Gonçalves Advogados**. A moradora contestou a multa cobrada, de 20% do valor da dívida, mais juros.

Segundo a defesa do condômino, o Código Civil de 1916 determina que “o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito”.

A moradora alegou que a multa decidida na convenção dos condôminos, de 20% sobre o valor, era excessiva, já que de acordo com o Código Civil de 2002 a multa deve ser fixada em no máximo 2%. O juiz rejeitou os argumentos. Segundo a decisão, devem ser respeitadas as convenções de condomínio, como prevê o Código Civil de 1916 e a Lei 4.591/64 no caso de dívidas anteriores a 2003.

Assim, todas as dívidas que venceram antes da vigência do novo Código Civil, ou seja, até 10 de janeiro de 2003, devem ser pagas com a multa de 20% e os juros da mora a 1%, como previstos na convenção. Nas parcelas condominiais vencidas depois da vigência do novo Código, o condomínio só pode exigir 2% de multa e juros de 1% ao mês.

Para o juiz, “é preciso considerar que os demais condôminos não estão obrigados a financiar a resistência solitária dos requeridos, e é a isso que se chega examinando a obrigação de todo o condômino contribuir para o pagamento das despesas comuns”.

O juiz também determinou que para o acolhimento de eventual recurso, o condômino deve depositar judicialmente o valor da dívida, com a correção e os juros impostos, calculados até o dia do depósito.

Date Created

24/10/2005