Condomínio pode fixar juros superiores a 1% ao mês a inadimplentes

É legítima a cobrança de juros moratórios acima de 1% ao mês em caso de inadimplência das taxas condominiais. Para tanto, basta que exista previsão expressa acordada na convenção de condomínio. O entendimento é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que julgou ação de cobrança do condomínio Jardim Botânico VI, em Brasília, contra um morador.

O Condomínio Jardim Botânico VI, na cidade de Brasília, ajuizou ação de cobrança contra um condômino, em razão do não pagamento das taxas condominiais referentes aos meses de abril a novembro de 2001. O condomínio cobrou R$ 1,1 mil relativos às parcelas vencidas e, ainda, o pagamento das cotas vincendas, aplicando juros moratórios de acordo com a convenção do condomínio.

O condômino recorreu à Justiça. O juiz de primeiro grau anulou o processo sem a resolução do mérito da ação. O juiz considerou que o condomínio não estava regularmente constituído, como determina o artigo 267 do Código de Processo Civil.

Inconformado, o condomínio apelou. A decisão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal foi favorável ao pedido. “Os condomínios, ainda que em situação irregular perante a administração pública, possuem legitimidade ativa para ajuizar ação de cobrança em face dos condôminos em atraso com o pagamento das mensalidades aprovadas em assembleia”.

Outros recursos foram apresentados por ambas as partes e a decisão final do TJ-DF determinou que se “aplicam os juros e as multas previstos na convenção condominial até a data da entrada em vigo do novo Código Civil (12/01/2003). A partir daí, as taxas condominiais ficam sujeitas aos juros de 1% e à multa de 2% ao mês, de acordo com o artigo 1.336 desse diploma legal”.

Insatisfeito com o entendimento, o condomínio interpôs no STJ um Recurso Especial. A alegação foi a de que violação ao mesmo artigo 1.336 do Código Civil. O condomínio argumentou que não pode haver limitação dos juros moratórios de 1% ao mês, a partir da vigência do Código de 2002, nos casos em que a convenção de condomínio expressamente prevê percentual maior. “Os juros convencionados são os juros que pertencem à regra, e os juros de 1% à exceção, sendo estes aplicados apenas na falta daqueles”.

Para a ministra Nancy Andrighi, relatora do processo, a tese apresentada pelo condomínio é legítima. De acordo com informações contidas nos autos, a convenção acordada pela assembleia do Jardim Botânico VI estabeleceu a incidência de juros moratórios de 0,3% ao dia, após o 30º dia de vencimento, e multa de 2%, em caso de inadimplemento das taxas condominiais.

“A despeito disso, o acórdão recorrido concluiu que, na vigência do Código Civil/02, devem ser aplicados os juros previstos no artigo 1.336. Todavia, infere-se da leitura do referido artigo que devem ser aplicados os juros moratórios expressamente convencionados, ainda que superiores a 1% ao mês; e apenas quando não há essa previsão, deve-se limitar os juros de mora a 1% ao mês”, afirmou a relatora.

A ministra entendeu que, mesmo após a entrada em vigor do Código de 2002, é legal fixar, na convenção de condomínio, juros moratórios acima de 1% ao mês, para os casos de inadimplemento das

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

taxas condominiais. A posição da relatora foi acompanhada pelos demais ministros da 3ª Turma.
Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.

Resp 1.002.525

Date Created
07/10/2010

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.