

Juros de 6% ao mês em dívida condominial é exorbitante, diz TJ-SP

123RF



Para TJ-SP, juros de mora convencionados por condomínios não podem ser abusivos^{123RF}

Embora os juros de mora possam ser convencionados pela massa condominial, eles não podem ser abusivos. Assim reafirmou a 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo ao negar apelação de condomínio e confirmar sentença que reconheceu excesso de execução.

Na sentença, o juízo da comarca do Guarujá, litoral de São Paulo, havia decidido que os juros moratórios a serem computados na cobrança de cotas condominiais em atraso não podem ser superiores àqueles legalmente fixados, ainda que se delibere em assembleia de forma diversa.

“Acolho os embargos à execução para determinar que o valor do débito a ser cobrado do embargante deve ser recalculado, aplicando-se correção monetária pela tabela prática do Tribunal de Justiça do estado de São Paulo, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ambos a partir de cada vencimento, com possibilidade de cobrança de multa moratória de 2% (dois por cento) caso prevista em convenção ou regulamento”, decidiu o magistrado.

O condomínio apelou buscando o reconhecimento do direito de incidência de juros de mora de 6% ao mês, calculados de forma linear, conforme definidos pela massa condominial em convenção. Alegou que não se trata de juros sobre juros e que o condômino é penalizado na medida exata da inadimplência. Afirmou também que o artigo 1.336, parágrafo 1º do Código Civil é claro ao determinar que os juros podem ser convencionados e, somente na falta da convenção é que se aplica o percentual ali estabelecido.

Relator do recurso, o desembargador Vianna Cotrim disse que, embora os juros de mora possam ser convencionados, conforme estabelece o artigo 1.336, parágrafo 1º, do Código Civil, “é certo que a massa condominial deliberou percentual muito acima do considerado razoável, de forma que a interpretação do artigo deva ser feita em conjunto com o artigo 406 do mesmo diploma e observando-se o teto máximo que não viole as disposições da Lei de Usura”, afirmou.

O desembargador citou precedentes da Subseção de Direito Privado 3 do tribunal no mesmo sentido,

com aplicação do percentual de 1% de juros de mora, sobre cada prestação em aberto, com possibilidade de cobrança de multa moratória de 2% caso prevista em convenção ou regulamento.

Autuaram na causa os advogados **Alex Araujo Terras Gonçalves** e **Renato Pires de Campos Sormani**, do escritório Terras Gonçalves Advogados.

1004386-08.2019.8.26.0223

Date Created

10/09/2020