



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.445.949 - SP (2014/0071927-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ROSSIT SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : PRISCILA DE SÁ VALENÇA CLEMENTE MACHADO E OUTRO(S)
- SP250338
AGRAVADO : CONDOMÍNIO COSTÃO DAS TARTARUGAS
ADVOGADO : JORGE FERNANDES LAHAM E OUTRO(S) - SP081412

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. INADIMPLENTO. JUROS MORATÓRIOS ACIMA DE 1% AO MÊS. PREVISÃO NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. POSSIBILIDADE. PROVIMENTO NEGADO.

1. Segundo entendimento desta Corte, *"Após o advento do Código Civil de 2002, é possível fixar na convenção do condomínio juros moratórios acima de 1% (um por cento) ao mês em caso de inadimplemento das taxas condominiais"* (REsp 1.002.525/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/09/2010, DJe de 22/09/2010).

2. Agravo interno ao qual se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 07 de fevereiro de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.445.949 - SP (2014/0071927-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ROSSIT SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : PRISCILA DE SÁ VALENÇA CLEMENTE MACHADO E OUTRO(S)
- SP250338
AGRAVADO : CONDOMÍNIO COSTÃO DAS TARTARUGAS
ADVOGADO : JORGE FERNANDES LAHAM E OUTRO(S) - SP081412

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por ROSSIT SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra decisão deste relator, que deu provimento ao recurso, permitindo a cobrança de juros moratórios conforme previstos na convenção condominial.

Alega a parte ora agravante, em síntese, que: *"à esta lide incide os juros legais, disposto no artigo 406 do Código Civil. Até mesmo porque, causará enriquecimento sem causa a incidência de juros no importe de 6% ao mês à agravada, de uma dívida vencida em 2004, não cobrada por ela mas que a agravante procurou quitar"* (e-STJ, fl. 226).

Requer, ao final, a reconsideração da decisão agravada ou sua reforma pela Turma Julgadora.

Devidamente instada (e-STJ, fl. 229), a parte ora agravada não se manifestou.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.445.949 - SP (2014/0071927-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **ROSSIT SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADO : **PRISCILA DE SÁ VALENÇA CLEMENTE MACHADO E OUTRO(S)**
- SP250338
AGRAVADO : **CONDOMÍNIO COSTÃO DAS TARTARUGAS**
ADVOGADO : **JORGE FERNANDES LAHAM E OUTRO(S)** - SP081412

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Quanto à taxa de juros a ser aplicada diante do inadimplemento de parcela condominial, razão não lhe assiste.

Após o advento do Código Civil de 2002, é possível fixar na convenção do condomínio juros moratórios acima de 1% (um por cento) ao mês, em caso de inadimplemento das taxas condominiais. Destarte, a redação do art. 1.336, § 1º, do CC/2002, que limita os juros moratórios ao patamar de 1% (um por cento) ao mês, é aplicável apenas quando a convenção do condomínio é omissa nesse ponto.

Confirmam-se julgados de ambas as Turmas integrantes da colenda Segunda Seção que demonstram a pacificação do tema na jurisprudência:

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. 1. ARTS. 165, 458 E 535 DO CPC. NÃO VIOLADOS. 2. JUROS MORATÓRIOS. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. MULTA MORATÓRIA. REDUÇÃO. INVIABILIDADE. MATÉRIAS FÁTICAS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. 3. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

1. Não há ofensa ao art. 535 do CPC, pois o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tenha encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.

2. O Tribunal de origem por ocasião do julgamento do recurso examinou as questões, embora de forma contrária à pretensão dos recorrentes, não existindo omissão a ser sanada.

3. Quanto à incidência dos juros moratórios, dada sua natureza indenizatória, estes devem incidir, conforme fixados em convenção de condomínio (no caso 1% ao mês), a partir do vencimento de cada prestação.

4. É vedado, em recurso especial, o reexame das circunstâncias fáticas da causa, ante o disposto no enunciado n. 7 da Súmula do STJ: "A



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pretensão de simples reexame de provas não enseja recurso especial".

5. Agravo regimental improvido."

(AgRg no AREsp 491.182/DF, Rel. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, TERCEIRA TURMA, julgado em 1º/09/2016, DJe de 08/09/2016)

"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CONDOMINIAL. DEVEDOR DE COTAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS. CONDÔMINO NOCIVO OU ANTISSOCIAL. APLICAÇÃO DAS SANÇÕES PREVISTAS NOS ARTS. 1.336, § 1º, E 1.337, CAPUT, DO CÓDIGO CIVIL. POSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE CONDUTA REITERADA E CONTUMAZ QUANTO AO INADIMPLEMENTO DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS. INEXISTÊNCIA DE BIS IN IDEM. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. De acordo com o art. 1.336, § 1º, do Código Civil, o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de 1% (um por cento) ao mês e multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito.

2. O condômino que deixar de adimplir reiteradamente a importância devida a título de cotas condominiais poderá, desde que aprovada a sanção em assembleia por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos, ser obrigado a pagar multa em até o quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração.

3. A aplicação da sanção com base no art. 1.337, caput, do Código Civil exige que o condômino seja devedor reiterado e contumaz em relação ao pagamento dos débitos condominiais, não bastando o simples inadimplemento involuntário de alguns débitos.

4. A multa prevista no § 1º do art. 1.336 do CC/2002 detém natureza jurídica moratória, enquanto a penalidade pecuniária regulada pelo art. 1.337 tem caráter sancionatório, uma vez que, se for o caso, o condomínio pode exigir inclusive a apuração das perdas e danos.

5. Recurso especial não provido."

(REsp 1.247.020/DF, Rel. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 15/10/2015, DJe de 11/11/2015)

"CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONFLITO DE LEIS NO TEMPO. TAXAS CONDOMINIAIS. JUROS MORATÓRIOS ACIMA DE 1% AO MÊS. PREVISÃO NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. POSSIBILIDADE.

1. Em face do conflito de leis no tempo e, conforme prevê o art. 2º, § 1º, da LICC, os encargos de inadimplência referentes às despesas condominiais devem ser reguladas pela Lei 4.591/64 até 10 de janeiro de 2003 e, a partir dessa data, pelo Código Civil/02.

2. Após o advento do Código Civil de 2002, é possível fixar na convenção do condomínio juros moratórios acima de 1% (um por cento) ao mês em caso de inadimplemento das taxas condominiais.

3. Recurso especial provido."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(REsp 1.002.525/DF, Rel. Ministra **NANCY ANDRIGHI**, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/09/2010, DJe de 22/09/2010)

Com efeito, a linha argumentativa apresentada pela parte agravante é incapaz de evidenciar o desacerto da decisão agravada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0071927-0 **AgRg no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.445.949 / SP

Números Origem: 00057849020088260223 2230120080057847 57849020088260223 9292008 990102764826

PAUTA: 07/02/2017

JULGADO: 07/02/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HUMBERTO JACQUES DE MEDEIROS

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMÍNIO COSTÃO DAS TARTARUGAS
ADVOGADO : JORGE FERNANDES LAHAM E OUTRO(S) - SP081412
RECORRIDO : ROSSIT SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : PRISCILA DE SÁ VALENÇA CLEMENTE MACHADO E OUTRO(S) -
SP250338

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : ROSSIT SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : PRISCILA DE SÁ VALENÇA CLEMENTE MACHADO E OUTRO(S) -
SP250338
AGRAVADO : CONDOMÍNIO COSTÃO DAS TARTARUGAS
ADVOGADO : JORGE FERNANDES LAHAM E OUTRO(S) - SP081412

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.