AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1734133 - MG (2018/0079886-8)

RELATORA	**: MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	: VALQUIRIA DE CARVALHO PINTO
ADVOGADOS	: HAROLDO MONTEIRO DE SOUSA LIMA - MG039667 HENRIQUE MELO DE SOUSA LIMA E OUTRO(S) - MG099165
AGRAVADO	: CONDOMINIO DA ALDEIA DA CACHOEIRA DAS PEDRAS
ADVOGADOS	: FLAVIO D' ALVA DE CAMPOS SIMAO - MG011547 FABIANA ALVES RIBEIRO SPADETTE E OUTRO(S) - MG144756

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. INADIMPLEMENTO. CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. JUROS MORATÓRIOS. FIXAÇÃO ACIMA DE 1% AO MÊS. POSSIBILIDADE. CONFLITO ENTRE AS REGRAS ADOTADAS EM ASSEMBLEIA ORDINÁRIA EM FACE DO QUE DISPÕE A CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. PRETENSÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. NÃO CABIMENTO. PRECLUSÃO. FIXAÇÃO EFETIVA DO PERCENTUAL NA CONVENÇÃO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA 7/STJ.

1. Conforme estabelece a jurisprudência do STJ, "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" (Terceira Turma, REsp 1.002.525/DF, Rel. Ministra Nancy Andrighi, DJe de 22.9.2010).

2. Decidido pelo acórdão estadual que o percentual dos juros de mora foi estabelecido na convenção de condomínio e que em ação de cobrança proposta pela entidade condominial não é possível discutir a nulidade dessa estipulação, ocorre a preclusão da matéria em prejuízo da agravante, que não interpôs recurso especial.

3. Inviável o recurso especial cuja análise impõe reexame do contexto fático-probatório da lide (Súmula 7 do STJ).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Documento eletrônico VDA26797292 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 30/09/2020 16:51:29
Código de Controle do Documento: 0430497D-3A52-4B36-8DE7-535F030C4138

Brasília, 28 de setembro de 2020 (Data do Julgamento)

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Documento eletrônico VDA26797292 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 30/09/2020 16:51:29
Código de Controle do Documento: 0430497D-3A52-4B36-8DE7-535F030C4138

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.734.133 - MG (2018/0079886-8)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Valquíria de Carvalho Pinto interpõe agravo interno em face de decisão de fls. 575/577, que deu provimento ao recurso especial interposto pelo Condomínio da Aldeia da Cachoeira das Pedras, por entender que "*os juros moratórios devem ser os convencionados, ou seja, 0,33% ao dia, a partir de julho de 2011*".

Contra essa decisão, o ora agravado opôs embargos de declaração, os quais foram parcialmente acolhidos, apenas para integrar a decisão no que diz respeito ao pedido de cassação da gratuidade da justiça deferida à parte embargada, e não providos em razão da Súmula 7/STJ.

No presente recurso, a recorrente afirma que o recurso especial do ora agravado não merecia ser provido, "*visto que o recorrente não pretende a aplicação dos juros previstos na Convenção de Condomínio, mas dos juros previstos em Assembleia Geral Ordinária, sem quórum necessário para promover a alteração da Convenção de Condomínio*" (fl. 607), refutando os precedentes lançados na decisão agravada que, por isso, não teriam aplicabilidade à espécie.

Aduz ainda "..*que o acórdão, em momento nenhum, mencionou que os juros de 0,33% estão previstos em Convenção de Condomínio*" (fl. 608).

Impugnação do Condomínio no sentido de que a recorrente "*não se constrange em querer discutir fatos e provas dos autos em sede de Agravo Interno, mal disfarçando o propósito de eternizar o debate sobre sua indesculpável inadimplência, na certeza de que, quanto mais demorar a pagar, mais problemas causará à comunidade condominial, que vive de um orçamento apertado, em momentos difíceis da economia*" (fl. 614).

É o relatório.

Documento eletrônico VDA26668345 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRA Maria Isabel Gallotti Assinado em: 18/09/2020 17:37:27
Código de Controle do Documento: C79EDCD2-3A2D-4778-8690-2A769C6B09F3

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.734.133 - MG (2018/0079886-8)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	VALQUIRIA DE CARVALHO PINTO
ADVOGADOS	:	HAROLDO MONTEIRO DE SOUSA LIMA - MG039667 HENRIQUE MELO DE SOUSA LIMA E OUTRO(S) - MG099165
AGRAVADO	:	CONDOMINIO DA ALDEIA DA CACHOEIRA DAS PEDRAS
ADVOGADOS	:	FLAVIO D' ALVA DE CAMPOS SIMAO - MG011547 FABIANA ALVES RIBEIRO SPADETTE E OUTRO(S) - MG144756

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. INADIMPLEMENTO. CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. JUROS MORATÓRIOS. FIXAÇÃO ACIMA DE 1% AO MÊS. POSSIBILIDADE. CONFLITO ENTRE AS REGRAS ADOTADAS EM ASSEMBLEIA ORDINÁRIA EM FACE DO QUE DISPÕE A CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. PRETENSÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. NÃO CABIMENTO. PRECLUSÃO. FIXAÇÃO EFETIVA DO PERCENTUAL NA CONVENÇÃO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA 7/STJ.

1. Conforme estabelece a jurisprudência do STJ, "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" (Terceira Turma, REsp 1.002.525/DF, Rel. Ministra Nancy Andrighi, DJe de 22.9.2010).

2. Decidido pelo acórdão estadual que o percentual dos juros de mora foi estabelecido na convenção de condomínio e que em ação de cobrança proposta pela entidade condominial não é possível discutir a nulidade dessa estipulação, ocorre a preclusão da matéria em prejuízo da agravante, que não interpôs recurso especial.

3. Inviável o recurso especial cuja análise impõe reexame do contexto fático-probatório da lide (Súmula 7 do STJ).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): O recurso não merece prosperar.

As teses de que *"...o recorrente não pretende a aplicação dos juros previstos na Convenção de Condomínio, mas dos juros previstos em Assembleia Geral Ordinária, sem quórum necessário para promover a alteração da Convenção de Condomínio*" (fl. 607) e de "..*que o acórdão, em momento nenhum, mencionou que os juros de 0,33% estão previstos em Convenção de Condomínio*" (fl. 608), divergem da fundamentação que orienta o acórdão estadual, em que consta

Documento eletrônico VDA26668345 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRA Maria Isabel Gallotti Assinado em: 18/09/2020 17:37:27
Código de Controle do Documento: C79EDCD2-3A2D-4778-8690-2A769C6B09F3

expressamente (fls. 377/379):

> A ação é de cobrança de taxas condominiais.
> **O dever de pagamento do rateio das despesas condominiais está disposto na convenção condominial da "Aldeia da Cachoeira das Pedras'.**
> É incontroversa a inadimplência da requerida.
> **Em sendo assim, não há qualquer ilegalidade na cobrança que decorreu da própria convenção condominial e com a inadimplência configurada, impõe-se a condenação no pagamento respectivo**.
> Nessa toada, **não pode prevalecer a sentença que anulou a convenção de condomínio devidamente aprovada pelos condôminos para modificar a forma de rateio de despesas. Não no bojo da ação de cobrança, como é a hipótese**.
> A anulação das disposições convencionadas exige via própria e debate amplo sobre a nulidade do que restou definido em assembleia seja em forma ou conteúdo.
> Vejam-se situações similares já julgadas neste Tribunal:
> (...)
> Diante disso, **as estipulações da convenção obrigam a requerida/segunda apelante e se impõe como obrigação a ser atendida**.
> **Diferente disso, é avaliar os encargos moratórios incidentes sobre o débito. São eles da lei**.
> **De fato os juros de mora de 0,33% ao dia estão em choque com o que estabelece o Código Civil. A liberalidade para disposição dos encargos em caso de inadimplência não pode ser contrária ao que dizem os arts. 406 e 1.336, §1°, do Código Civil cumulado com o Decreto 22.626/33 que veda a estipulação de juros em taxa superior ao dobro da taxa legal**. Então, no caso, o percentual fixado na sentença de 2% ao mês não tem razão para ser alterado.(sem negritos e sublinhas no original)

Conforme se verifica, diferentemente do que afirma a agravante na motivação do agravo interno, o percentual dos juros de mora foi definido na convenção do condomínio.

Aliás, a questão de eventual fixação em assembleia ordinária sequer foi debatida perante a instância pretérita que, por outro lado, obstruiu a pretensão de

Documento eletrônico VDA26668345 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRA Maria Isabel Gallotti Assinado em: 18/09/2020 17:37:27
Código de Controle do Documento: C79EDCD2-3A2D-4778-8690-2A769C6B09F3

discutir a nulidade do ato social em ação de cobrança movida pela entidade condominial, imprópria para tal fim, principalmente na ausência de reconvenção.

Sucumbindo em relação a essa proposição, deixou a recorrente de aviar o competente recurso especial, de sorte que, nestes autos, a questão está preclusa.

Nessa toada, em recurso especial, é impossível reexaminar os elementos fáticos dos autos para deles extrair conclusão diversa - de que os juros de mora não foram estipulados na convenção de condomínio, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

Em assim sendo, ratifico integralmente a decisão agravada (fls. 575/577):

> Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão assim ementado (fl. 168, e-STJ):
>
> > EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - TAXAS CONDOMINIAIS - INADIMPLÊNCIA - DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - VIA INADEQUADA - JUROS DE MORA - REDUÇÃO DO PERCENTUAL. Prevista em convenção de condomínio a forma de rateio das despesas condominiais e configurada a inadimplência da condômina, é procedente a pretensão de cobrança dos valores respectivos. Não cabe no bojo da ação de cobrança a declaração de nulidade de convenção de condomínio com o fim de alterar o modo de rateio das despesas entre os condôminos. Nas cobranças de taxas de condomínio, é vedada a estipulação de juros de mora em taxa superior ao dobro da taxa legal.
>
> Foram opostos embargos de declaração, tendo sido rejeitados.
> Nas razões do recurso, a parte recorrente sustenta violação do artigo 1.336, § 1º, do Código Civil, ao argumento de que é possível fixar, na convenção de condomínio, juros moratórios acima de 1% (um por cento) ao mês em caso de inadimplemento das taxas condominiais.
> Contrarrazões às fls. 492-498, e-STJ.
> Assim delimitada a controvérsia, passo ao exame do recurso.
> No caso dos autos, o Tribunal local, embora tenha reconhecido que os juros moratórios no percentual de 0,33% ao dia foram previstos pela convenção do condomínio, limitou os referidos juros em 2% ao mês, sob o fundamento de não poder ultrapassar o limite estabelecido pela

Documento eletrônico VDA26668345 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRA Maria Isabel Gallotti Assinado em: 18/09/2020 17:37:27
Código de Controle do Documento: C79EDCD2-3A2D-4778-8690-2A769C6B09F3

Lei de Usura. Confira-se (fl. 380, e-STJ):

> Diante disso, as estipulações da convenção obrigam a requerida/segunda apelante e se impõe como obrigação a ser atendida.
> Diferente disso, é avaliar os encargos moratórios incidências sobre o débito. São eles da lei.
> De fato os juros de mora de 0,33% ao dia estão em choque com o que estabelece o Código Civil. A liberalidade para disposição dos encargos em caso de inadimplência não pode ser contrária ao que dizem os arts. 406 e 1.336, §1°, do Código Civil cumulado com o Decreto 22.626/33 que veda a estipulação de juros em taxa superior ao dobro da taxa legal. Então, no caso, o percentual fixado na sentença de 2% ao mês não tem razão para ser alterado.

A decisão recorrida está em dissonância com o entendimento desta Corte, no sentido de que, após a vigência do art. 1.336, § 1º, do CC/2002, é possível à convenção de condomínio a fixação de juros moratórios acima de 1% ao mês, em caso de inadimplemento das obrigações condominiais. A propósito:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. INADIMPLEMENTO. 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.
> (AgRg no REsp 1.445.949/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJe 16/2/2017).

> 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.

Documento eletrônico VDA26668345 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRA Maria Isabel Gallotti Assinado em: 18/09/2020 17:37:27
Código de Controle do Documento: C79EDCD2-3A2D-4778-8690-2A769C6B09F3

> 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.
> (REsp 1002525/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 22/9/2010).

Também segundo a jurisprudência desta Corte, a Lei de Usura regula apenas os contratos de mútuo (*v.g.* REsp 706.594/PR, Rel. Ministra Laurita Vaz, Quinta Turma, julgado em 10/9/2009, DJe 28/9/2009; REsp 151.458/RS, Rel. Ministro Antônio de Pádua Ribeiro, Rel. p/ Acórdão Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, julgado em 8/11/2002, DJ 17/3/2003, p. 224; REsp 62.559/RJ, Rel. Ministro Eduardo Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/4/1995, DJ 15/5/1995, p. 13405), sendo inaplicável à convenção condominial, a qual nem possui natureza de contrato, mas de estatuto normativo ou institucional (*v.g.* AgInt no AREsp 779.424/SP, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 7/3/2017, DJe 16/3/2017; e REsp 1.458.404/RS, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 7/6/2016, DJe 13/9/2016).

Desse modo, na espécie, os juros moratórios devem ser os convencionados, ou seja, 0,33% ao dia, a partir de julho de 2011.

Em face do exposto, dou provimento ao recurso especial.

Intimem-se.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA26668345 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRA Maria Isabel Gallotti Assinado em: 18/09/2020 17:37:27
Código de Controle do Documento: C79EDCD2-3A2D-4778-8690-2A769C6B09F3

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 1.734.133 / MG

Número Registro: 2018/0079886-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10024133379438003 33794388520138130024 24133379438 0024133379438 10024133379438002 10024133379438001 10024133379438

Sessão Virtual de 22/09/2020 a 28/09/2020

Relator do AgInt nos EDcl
Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: CONDOMINIO DA ALDEIA DA CACHOEIRA DAS PEDRAS
ADVOGADOS	: FLAVIO D' ALVA DE CAMPOS SIMAO - MG011547
	FABIANA ALVES RIBEIRO SPADETTE E OUTRO(S) - MG144756
RECORRIDO	: VALQUIRIA DE CARVALHO PINTO
ADVOGADOS	: HAROLDO MONTEIRO DE SOUSA LIMA - MG039667
	HENRIQUE MELO DE SOUSA LIMA E OUTRO(S) - MG099165
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO - DESPESAS CONDOMINIAIS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: VALQUIRIA DE CARVALHO PINTO
ADVOGADOS	: HAROLDO MONTEIRO DE SOUSA LIMA - MG039667
	HENRIQUE MELO DE SOUSA LIMA E OUTRO(S) - MG099165
AGRAVADO	: CONDOMINIO DA ALDEIA DA CACHOEIRA DAS PEDRAS
ADVOGADOS	: FLAVIO D' ALVA DE CAMPOS SIMAO - MG011547
	FABIANA ALVES RIBEIRO SPADETTE E OUTRO(S) - MG144756

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA26772033 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2020 00:23:17
Código de Controle do Documento: 19c3469c-f328-410b-b78d-efb9375a35e4

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 28 de setembro de 2020

Documento eletrônico VDA26772033 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2020 00:23:17
Código de Controle do Documento: 19c3469c-f328-410b-b78d-efb9375a35e4