



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2130740 - DF (2024/0091828-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : IDEILSON GOMES MARQUES
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
AGRAVADO : CONDOMINIO FLEX GAMA
ADVOGADOS : JANAINA ELISA BENELI - DF023224
LEONARDO DE MIRANDA ALVES - DF038079

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. INADIMPLEMENTO. JUROS DE MORA. FIXAÇÃO, PELA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, DE PERCENTUAL SUPERIOR A 1% AO MÊS. POSSIBILIDADE. INTERPRETAÇÃO DADA AO § 1º DO ART. 1.336 DO CÓDIGO CIVIL PELO TRIBUNAL DE ORIGEM QUE DESTOA DA ORIENTAÇÃO JURISPRUDENCIAL DESTA CORTE SUPERIOR. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, após o advento do Código Civil de 2002, é possível a fixação, na Convenção de Condomínio, de juros de mora em patamar superior a 1% (um por cento) ao mês em caso de inadimplemento de taxas condominiais.

2. Não se diga que, "no caso presente, estaria caracterizado o óbice inserto na Súmula n. 7 do STJ, porque não se está a reexaminar os fatos, não se cuida de revolver a matéria de fato, o que seria inviável nesta instância especial em decorrência do óbice da Súmula n. 7/STJ, mas, a partir de dados fáticos incontroversos, conferir-lhes a correta qualificação jurídica" (REsp n. 2.115.465/MT, relator o Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 12/3/2024, DJe de 18/3/2024).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 19 de agosto de 2024.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2130740 - DF (2024/0091828-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : IDEILSON GOMES MARQUES
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
AGRAVADO : CONDOMINIO FLEX GAMA
ADVOGADOS : JANAINA ELISA BENELI - DF023224
LEONARDO DE MIRANDA ALVES - DF038079

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. INADIMPLEMENTO. JUROS DE MORA. FIXAÇÃO, PELA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, DE PERCENTUAL SUPERIOR A 1% AO MÊS. POSSIBILIDADE. INTERPRETAÇÃO DADA AO § 1º DO ART. 1.336 DO CÓDIGO CIVIL PELO TRIBUNAL DE ORIGEM QUE DESTOA DA ORIENTAÇÃO JURISPRUDENCIAL DESTA CORTE SUPERIOR. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, após o advento do Código Civil de 2002, é possível a fixação, na Convenção de Condomínio, de juros de mora em patamar superior a 1% (um por cento) ao mês em caso de inadimplemento de taxas condominiais.

2. Não se diga que, "no caso presente, estaria caracterizado o óbice inserto na Súmula n. 7 do STJ, porque não se está a reexaminar os fatos, não se cuida de revolver a matéria de fato, o que seria inviável nesta instância especial em decorrência do óbice da Súmula n. 7/STJ, mas, a partir de dados fáticos incontroversos, conferir-lhes a correta qualificação jurídica" (REsp n. 2.115.465/MT, relator o Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 12/3/2024, DJe de 18/3/2024).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por IDEILSON GOMES MARQUES contra decisão desta relatoria assim ementada (e-STJ, fl. 441):

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. INADIMPLEMENTO. JUROS DE MORA. FIXAÇÃO, PELA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, DE PERCENTUAL SUPERIOR A 1% AO MÊS. POSSIBILIDADE. INTERPRETAÇÃO DADA AO § 1º DO ART. 1.336 DO CÓDIGO CIVIL PELO TRIBUNAL DE ORIGEM QUE DESTOA DA ORIENTAÇÃO JURISPRUDENCIAL DESTA CORTE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

Nas razões recursais (e-STJ, fls. 451-458), o insurgente aponta que o recurso especial interposto pelo condomínio não poderia ter merecido conhecimento por esbarrar nos óbices das Súmulas 5 e 7 desta Corte Superior.

Afirma a necessidade de manutenção do entendimento alcançado pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios quanto ao reconhecimento da onerosidade excessiva dos juros moratórios previstos na convenção de condomínio (5% ao mês) e da multa de 2% convencionada.

Pleiteia, assim, a reconsideração da decisão agravada.

Impugnação apresentada às fls. 462-475 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento, porquanto as razões expendidas são insuficientes para a reconsideração da decisão.

Conforme consignado na decisão agravada, após o advento do Código Civil de 2002, é possível a fixação, na Convenção de Condomínio, de juros de mora em patamar superior a 1% (um por cento) ao mês em caso de inadimplemento de taxas condominiais.

Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIAÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. REDUÇÃO DOS JUROS MORATÓRIOS. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. FALTA DE PERTINÊNCIA TEMÁTICA. SÚMULA N. 284 DO STF. DECISÃO MANTIDA.

[...]

2. "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)'" (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.734.133/MG, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 28/9/2020, DJe de 1/10/2020).

[...]

6. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.240.564/MS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira,

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.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.734.133/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 28/9/2020, DJe de 1/10/2020.)

Na hipótese dos autos, todavia, verifica-se que o Tribunal de origem limitou a taxa de juros moratórios a ser cobrada pelo condomínio, nos termos da seguinte fundamentação (e-STJ, fls. 310-313; sem grifo no original):

A controvérsia recursal a ser dirimida reside em definir se há possibilidade de aplicação da taxa de juros de mora prevista na convenção do condomínio para o caso de inadimplemento quanto ao pagamento de taxas condominiais.

O apelante afirma que o percentual fixado na r. sentença, a título de juros os juros de mora, contraria a norma inserta no artigo 1.336, § 1º, do Código Civil.

A Lei n. 4.591/64, ao dispor sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, em seu artigo 12, estabelece que cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

De acordo com o § 1º do artigo 1.336 do Código Civil, (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.

Na hipótese dos autos, a obrigação de pagamento de taxas condominiais, a data de vencimento de cada parcela e os encargos moratórios em caso de atraso quando ao pagamento encontram-se previstos na convenção condominial.

Com efeito, a convenção condominial colacionada aos autos no ID47539331 (p. 4-31), dispõe a respeito das consequências pelo pagamento das taxas

condominiais após a data do vencimento, nos seguintes termos:

Artigo 31. O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado fica sujeito aos juros moratórios de 5% (cinco por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o débito que será atualizado com a aplicação dos índices de correção monetária levantadas pelo órgão utilizado pelo Governo Federal.

No caso em apreço, não há controvérsia quanto à propriedade do imóvel, tampouco acerca do inadimplemento, por parte do réu, quanto ao pagamento das taxas de condomínio.

É preciso salientar que o inciso I do artigo 1.336 do Código Civil não tem por objetivo limitar a taxa de juros moratórios relativos a encargos condominiais em atraso. Ao contrário, o dispositivo legal em questão é claro ao dispor que a taxa de juros moratórios no patamar de 1% (um por cento) ao mês somente é aplicável na hipótese de inexistência de previsão específica na convenção do condomínio.

A respeito do tema em debate, o Colendo Superior Tribunal de Justiça reconhece a possibilidade de fixação de juros de mora em patamar superior a 1% (um por cento) ao mês, em caso de inadimplemento quanto ao pagamento de taxas condominiais, consoante pode ser verificado do aresto a seguir transcrito: (...)

Dessa forma, não há razão para que seja aplicado percentual previsto no inciso I do artigo 1.336 do Código Civil ao caso em apreço, uma vez que a convenção do condomínio estabelece expressamente a incidência de juros moratórios em patamar superior a 1% (um por cento) ao mês, em caso de atraso no pagamento das taxas condominiais.

No entanto, eventuais abusos referentes à fixação dos percentuais de juros moratórios devem ser objeto de ponderação pelo Poder Judiciário, a fim de evitar a ocorrência de enriquecimento ilícito por parte do condomínio.

Naturalmente, a fixação de encargos moratórios excessivamente onerosos deve ser corrigida judicialmente, mediante a aplicação dos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, consoante entendimento consolidado no âmbito desta egrégia Corte de Justiça. (...)

Na hipótese dos autos, consoante já assinalado, **a convenção condominial estabeleceu a incidência de juros de mora no patamar de 5% (cinco por cento), acrescido de multa moratória no patamar 2% (dois por cento) em caso de atraso no pagamento das taxas condominiais, o que torna excessivamente onerosa a obrigação imposta ao condômino inadimplente.**

De fato, os juros de mora têm por finalidade compensar o credor pelo não pagamento das obrigações condominiais a tempo e modo convencionados, não podendo se converter em fonte de lucro para o condomínio.

É de se concluir, portanto, que o percentual estabelecido na convenção do condomínio se mostra excessivamente onerosa e desproporcional, porquanto corresponde a quíntuplo do patamar previsto no inciso I do artigo 1.336 do Código Civil.

Consequentemente, faz-se necessário o abrandamento do percentual de juros de mora para o patamar de 2% (dois por cento) ao mês, uma vez que, deforma proporcional, assegura ao credor uma compensação adequada em virtude do recebimento das taxas condominiais após a data de vencimento, evitando o seu enriquecimento indevido, sem onerar demasiadamente o condômino inadimplente.

Dessa forma, por estar o acórdão impugnado em dissonância à orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, era mesmo de rigor a sua reforma para reconhecer a legalidade da taxa de juros moratórios estabelecida em Convenção de Condomínio.

Por fim, não se diga que, "no caso presente, estaria caracterizado o óbice inserto na Súmula n. 7 do STJ, porque não se está a reexaminar os fatos, não se cuida de revolver a matéria de fato, o que seria inviável nesta instância especial em decorrência do óbice da Súmula n. 7/STJ, mas, a partir de dados fáticos incontrovertidos, conferir-lhes a correta qualificação jurídica" (REsp n. 2.115.465/MT, relator o Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 12/3/2024, DJe de 18/3/2024).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes científicas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.130.740 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0091828-9

Número de Origem:
07108020320218070004

Sessão Virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO FLEX GAMA

ADVOGADOS : JANAINA ELISA BENELI - DF023224
LEONARDO DE MIRANDA ALVES - DF038079

RECORRIDO : IDEILSON GOMES MARQUES

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DESPESAS CONDOMINIAIS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : IDEILSON GOMES MARQUES

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

AGRAVADO : CONDOMINIO FLEX GAMA

ADVOGADOS : JANAINA ELISA BENELI - DF023224
LEONARDO DE MIRANDA ALVES - DF038079

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos

do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 19 de agosto de 2024