

Superior Tribunal de Justiça

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 790.436 - SP (2015/0247135-0)

RELATOR : **MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)**
AGRAVANTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR DAS LARANJEIRAS
ADVOGADO : ANDRÉ MENDONÇA PALMUTI E OUTRO(S) - SP176447
AGRAVADO : MARIA TEREZA NUERNBERGER GAMA
AGRAVADO : JONES NADIR GAMA
ADVOGADOS : CLEIDE FRANCISCHINI - SP179219
NILZA DE LANNA E OUTRO(S) - SP087348

DECISÃO

Trata-se de agravo de decisão que inadmitiu recurso especial fundado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, interposto contra v. acórdão do Eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

"1. Dá-se à convenção condominial prever taxa mensal de juros moratórios além da de um por cento, mas até o limite de dois por cento, em face de regra de Lei de Usura. Proclama-se, pois, a nulidade da previsão de juros de zero vírgula trinta e três por cento ao dia, cerca de dez por cento ao mês, que, sobre se revelar abusiva, caracteriza fonte de enriquecimento ilícito.

2. Excluem-se da condenação as cotas condominiais cujo pagamento foi admitido pelo condomínio." (fl.237)

Nas razões do recurso especial, a parte agravante alega violação ao art. 1.036, §1º do Código Civil de 2002, sustentando, em síntese, que é válida disposição que prevê taxa de juros moratórios no percentual de 0,33% por dia para atraso no pagamento da taxa condominial, conforme previsto na Convenção de Condomínio.

Contrarrazões às fls. 359/366.

É o relatório. Decido.

O recurso será examinado à luz do Enunciado n. 2 do Plenário do STJ, nos seguintes termos: "Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça".

No tocante à suposta violação ao art. 1.036, §1º do CC/02, o Tribunal de origem concluiu ser possível o estabelecimento de juros moratórios superiores a 1% em razão da inadimplência das taxas condominiais, devendo, contudo, os mesmos ser limitados a 2% e não no percentual de 0,33% ao dia, conforme disposto na convenção condominial, *in verbis*:

Superior Tribunal de Justiça

"2. Cuidando das conseqüências da mora na cota condominial, o Código Civil de 2002 estabelece que 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" (art. 1336, § 1º).

A análise gramatical do texto leva à conclusão de que se dá à convenção do condomínio prever taxa maior de juro mensal, que incidirá, se prevista, em detrimento daquela de um por cento, pertinente apenas para a hipótese de omissão.

A conclusão se afina com a regra geral dos juros moratórios, que, se "não forem convencionados, ou o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação de lei, serão fixados segundo a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional" (idem, art. 406).

Afina-se, também e em parte, com precedente do Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual "após o advento do Código Civil de 2002, é possível fixar na convenção do condomínio juros moratórios acima de um por cento ao mês em caso de inadimplemento das taxas condominiais".

A questão que remanesce é a de haver ou não limite à convenção condominial no estabelecimento da taxa.

A resposta é positiva e se encontra, com todas as letras, na Lei de Usura, que está em vigor e que veda "estipular em quaisquer contratos", a que para o fim se equipara a convenção, "taxas de juros superiores ao dobro da taxa legal" (Decreto 22.626/1933, art. 1º) e que comina de nulidade "de pleno direito" previsão infringente da regra (idem, art. 11). Como a taxa legal é a de um por cento ao mês, o limite à convenção e ao contrato corresponde a dois por cento.

A bem da verdade e tendo em conta que juro consiste na remuneração do capital, cumpre admitir que um por cento ao mês já se mostra elevado na economia dos dias de hoje, em que raras e arriscadas aplicações o rendem e em que nenhuma o rende sem risco. Cumpre admitir, por isso mesmo, que a taxa dobrada, a de dois por cento ao mês, sobre punir o condômino inadimplente e desestimular a inadimplência, acaba por gerar ao condomínio remuneração muito maior do que obteria ou obterá, se dispuser de saldo para investimento.

Daí que taxa maior, como a de zero vírgula trinta e três por cento ao dia, cerca de dez por cento ao mês, do caso, mais que abusiva, é nula e foi bem afastada pela respeitável sentença." (e-STJ, fls. 238/240)

A decisão ora recorrida está em desacordo com o entendimento deste Superior Tribunal de Justiça, que entende que, a partir da vigência do Código Civil de 2002, é possível o estabelecimento de juros moratórios superiores a 1% ao mês em caso de inadimplemento das taxas condominiais, desde que haja previsão na convenção de condomínio, como é o caso dos autos, conforme aduz expressamente o acórdão recorrido.

Nesse sentido:

"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 inadimplimento 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 1445949/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 07/02/2017, DJe 16/02/2017)

"REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. 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 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/9/2016, DJe de 08/9/2016)

Superior Tribunal de Justiça

Diante do exposto, nos termos do art. 253, parágrafo único, II, *c*, do RISTJ, conheço do agravo para dar provimento ao recurso especial, a fim de permitir a cobrança dos juros moratórios no percentual fixado na convenção condominial, sendo devidos honorários advocatícios em 10% sobre o valor atualizado da condenação, conforme arbitrado nos termos da sentença.

Publique-se.

Brasília, 19 de março de 2018.

MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES
(DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)
Relator

