

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.247.020 - DF (2011/0069453-5)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**RECORRENTE** : GRUPO OK CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA  
**ADVOGADO** : ANDRÉ LUIS DEL CASTILLO ROCHA E OUTRO(S)  
**RECORRIDO** : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BRASÍLIA TRADE CENTER  
**ADVOGADO** : HERIBALDO MACEDO E OUTRO(S)

**EMENTA**

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 convenacionados 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.

**ACÓRDÃO**

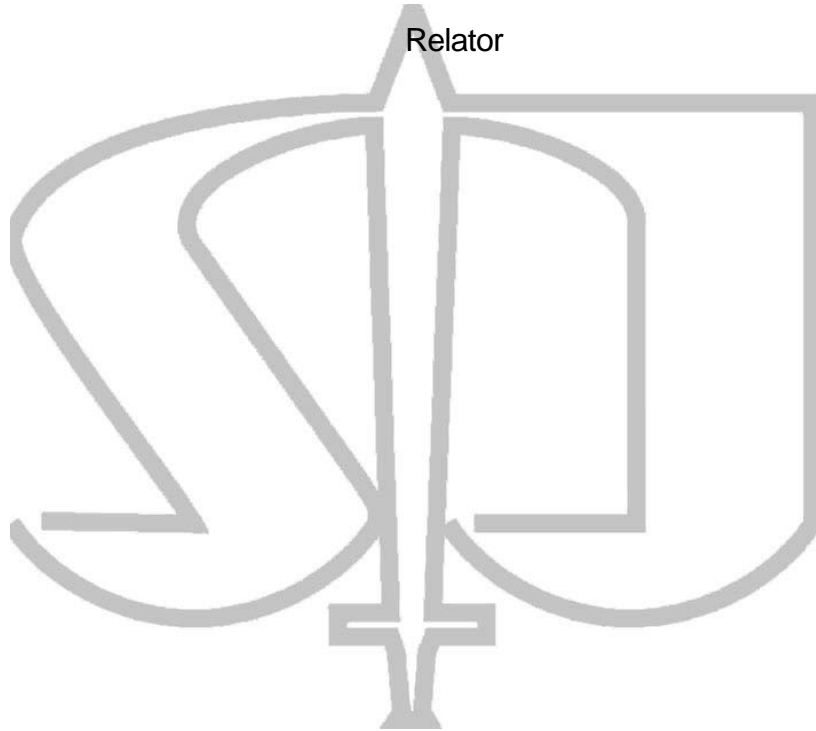
# *Superior Tribunal de Justiça*

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Ministro Raul Araújo dando provimento ao recurso especial, divergindo do relator, e os votos da Ministra Maria Isabel Gallotti e dos Ministros Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi acompanhando o relator, a Quarta Turma, por maioria, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do relator. Vencido o Ministro Raul Araújo, que dava provimento ao recurso especial.

Brasília (DF), 15 de outubro de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



**RECURSO ESPECIAL Nº 1.247.020 - DF (2011/0069453-5)**

RECORRENTE : GRUPO OK CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA  
ADVOGADO : ANDRÉ LUIS DEL CASTILLO ROCHA E OUTRO(S)  
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BRASÍLIA TRADE CENTER  
ADVOGADO : HERIBALDO MACEDO E OUTRO(S)

**RELATÓRIO**

**O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):**

1. Condomínio do Edifício Brasília Trade Center ajuizou ação em face do Grupo Ok Construções e Empreendimentos Ltda. objetivando a cobrança de taxas condominiais ordinárias e extraordinárias não adimplidas pela parte ré.

O Juízo de piso julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar o réu ao pagamento das despesas condominiais indicadas na petição inicial e aquelas vencidas e não pagas no curso da lide, com os acréscimos de juros de mora, correção monetária e multa moratória de 2% (dois por cento), além dos ônus sucumbenciais. Em contrapartida, a sentença afastou a aplicação da multa de 10% (dez por cento) fixada em assembleia geral extraordinária, cobrada cumulativamente com a multa moratória de 2% (dois por cento).

Irresignados, ambas as partes interpuseram recurso de apelação, sendo que a Corte local não conheceu do recurso do réu por intempestividade e deu provimento à insurgência do autor para possibilitar a cobrança da penalidade de 10% (dez por cento) sobre o débito, cujo acórdão recebeu a seguinte ementa:

PROCESSO CIVIL E CIVIL. CONDOMÍNIO. ATRASOS REITERADOS DE PAGAMENTO DAS TAXAS CONDOMINIAIS. APLICAÇÃO DE PENA PECUNIÁRIA. ART. 1.337 DO CÓDIGO CIVIL. POSSIBILIDADE.

A multa moratória prevista no art. 1.336 do Código Civil diverge daquela prevista no art. 1.337 do aludido codex.

Nesse sentido, o art. 1.337 do CC é mais amplo do que o § 2º do art. 1.336, porque abrange todos os deveres do condômino perante o condomínio, previstos na lei, convenção ou regimento interno, inclusive o inadimplemento do pagamento da contribuição condominial do inciso I.

Observa-se, portanto, que o parágrafo único do art. 1.337 regula a aplicação de pena agravada, quando a conduta ilícita, além de grave e reiterada, não só de caráter anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos.

Realizada a assembléia geral, com o quórum específico e, uma vez aprovada a aplicação da penalidade prevista no citado art. 1.337 do CC, respeitados aos parâmetros ali expostos, a inobservância do pagamento regular das taxas condominiais enseja a aplicação da citada penalidade, sem que isso configure qualquer irregularidade ou afronta ao ordenamento

# Superior Tribunal de Justiça

civil.  
Recurso conhecido e provido.

Inconformado, o Grupo Ok Construções e Empreendimentos Ltda. interpõe recurso especial sustentando ofensa aos arts. 234, 236, 240, 241, 242 e 247, todos do Código de Processo Civil, e 1.336 e 1.337 do Código Civil.

Sustenta, inicialmente, a tempestividade do recurso de apelação ao argumento de que a "intimação da sentença que julgou parcialmente procedente o pedido do autor, foi disponibilizada no DJE em 07/12/2009, considerando-se, nos termos do dispositivo acima, intimada às partes no dia subsequente a publicação, dia 09/12/2009, tendo como último dia do prazo 23/12/2009, dentro do recesso forense, que teve seu início 20/12/2009 e término em 07/01/2010, data em que foi protocolado o recurso" (fl. 301).

Assevera que o § 1º art. 1.336, combinado com o seu inciso I, do Código Civil limita a multa moratória para os casos de inadimplência de despesas condominiais em até 2% (dois por cento) sobre o valor do débito.

Aduz que o § 2º do mesmo art. 1.336 do Código Civil somente prevê a possibilidade de aplicação de multa não superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, fixada no ato constitutivo ou na convenção, independentemente das perdas e danos, para o descumprimento dos demais deveres do condômino.

Destaca que "caso não fosse o entendimento, o legislador estaria aplicando ao condômino inadimplente duas penalidades pelo mesmo fato, o que acarretaria *bis in idem*, haja vista que ao débito principal já foi aplicado os juros e multa" (fl. 305).

Ao final, postula pelo provimento do presente recurso especial.

É o relatório.

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.247.020 - DF (2011/0069453-5)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**RECORRENTE** : GRUPO OK CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA  
**ADVOGADO** : ANDRÉ LUIS DEL CASTILLO ROCHA E OUTRO(S)  
**RECORRIDO** : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BRASÍLIA TRADE CENTER  
**ADVOGADO** : HERIBALDO MACEDO E OUTRO(S)

**EMENTA**

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 INADIMPLENTO 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.

**VOTO**

**O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):**

2. De início, afasto a alegada preliminar de tempestividade da apelação interposta na Corte local, haja vista que houve, em verdade, a perda do seu objeto.

Isso porque o apelante - ora recorrente e réu da demanda - somente postulou no mencionado recurso o reconhecimento da sucumbência recíproca diante da rejeição, pela sentença, do pedido de inclusão da penalidade pecuniária de 10% (dez por cento) na condenação.

Ocorre que, ao julgar o recurso da parte autora, o acórdão impugnado reformou essa parte da sentença para permitir a cobrança da sanção pecuniária, razão pela qual o réu saiu totalmente vencido na demanda.

3. Quanto à questão de fundo, cinge-se a controvérsia em definir a possibilidade de aplicação da penalidade pecuniária no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, cumulada com a multa moratória de 2% (dois por cento), para o caso de devedor contumaz de despesas condominiais, tendo por fundamento a regra inserida no art. 1.337 do Código Civil de 2002.

No ponto, a fim de bem delimitar a discussão, convém ressaltar que a parte ora recorrente não se insurge sobre regras procedimentais de aplicação da sanção pecuniária pela assembleia condominial, razão pela qual não será objeto apreciação nesta via especial.

Na parte que interessa, o aresto impugnado assim dispôs:

[...]

A irresignação do apelante cinge-se na possibilidade ou não de aplicação conjunta aos encargos moratórios, da multa denominada pena pecuniária, no importe de 10% (dez por cento), com respaldo, inclusive no art. 1.337 do CC.

Examinando detidamente o que dos autos consta, tenho que assiste razão ao apelante.

A multa moratória prevista no art. 1.336 do CC, de fato diverge daquela prevista no art. 1.337 do aludido *codex*. [...]

Observa-se, portanto, que o parágrafo único do art. 1.337 regula a aplicação de pena agravada, quando a conduta ilícita, além de grave e reiterada, não só de caráter anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos. [...]

No caso dos autos, mostrou-se incontroverso que o apelado é devedor renitente das taxas condominiais.

De acordo com o asseverado pelo apelante, desde o ano de 2002 todos os pagamentos efetuados pelo apelado têm sido feitos via judicial, com atrasos que chegam a mais de 02 (dois) anos (fl. 167).

Observa-se, ainda, que a cobrança de tal penalidade também está calcada no regimento interno do condomínio apelante (art. 48), cuja assembléia geral atendeu ao quórum específico para tanto, de acordo com o afirmado à fl. 167 e não refutado pelo apelado.

O item 3, do mencionado artigo 48 prevê que o “condômino inadimplente

*reiterado, arcará com uma penalidade pecuniária de até 10% (dez por cento), cobrada 'pro rata die', calculada em 30 dias".*

Desse modo, sendo dever do condômino arcar com o pagamento regular das taxas condominiais, ordinárias e extraordinárias, a inobservância deste, de forma reiterada, como a que se percebe nos autos, poderá ensejar a aplicação da citada penalidade, sem que isso configure qualquer irregularidade ou mesmo afronta ao ordenamento civil.

Com a devida *vênia*, o defendido na r. sentença, de que o condomínio não mais poderia fixar penalidade acima do previsto no art. 1.336 § 1º, do CC, ou seja, 2% (dois por cento), para os casos de inadimplemento contumaz, após a entrada em vigor do novo ordenamento civil, não deve prosperar.

Ao contrário do afirmado na r. sentença, o art. 1.337 do citado *codex* prevê essa possibilidade, não podendo, ainda, olvidar tratar-se de preceito tido como cláusula aberta, que possibilita ao julgador alargar o entendimento ali previsto, a fim de ajustá-la aos preceitos que melhor se adéqüem ao condomínio.

A multa prevista no art. 1.336, portanto, é díspar daquela prevista no ulterior art. 1.337, cuja cobrança cumulada não redundaria em duplicidade.

ANTE O EXPOSTO, dou provimento ao recurso, para o fim de reformar a r. sentença e incluir, na condenação do réu, o pagamento da multa pecuniária, no importe de 10% (dez por cento).

4. De início, cumpre ressaltar que o autor/recorrido postulou o pagamento das cotas condominiais ordinárias do período compreendido entre março e setembro de 2007 e das taxas extraordinárias de maio a setembro de 2007, bem como as que se vencerem no curso da demanda, estando todas sob a égide do regramento do Código Civil de 2002.

A título histórico, a Lei n. 4.591/1964, que estabelecia as normas aplicáveis aos condomínios em edificações e às incorporações imobiliárias, em seu § 3º do art. 12, disciplinou que o condômino em débito ficaria sujeito ao pagamento de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa de até 20% (vinte por cento) sobre o débito, conforme previsão na convenção condominial:

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

**§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses. [original sem grifos]**

Com o advento do Código Civil de 2002, que revogou os arts. 1º a 27 da Lei n.

# Superior Tribunal de Justiça

4.591/1964, a matéria passou a ser regulada pelos arts. 1.331 a 1.358, cujo capítulo recebeu a nomenclatura de "Condomínio Edifício", inserido dentro do livro do "Do Direito das Coisas".

A par disso, o *caput* e os incisos do art. 1.336 do CC/2002, em rol meramente exemplificativo, explicita os deveres condominiais, podendo, assim, a respectiva convenção, estatuto ou regimento interno prever outras condutas permitidas e proibidas, positivas e/ou negativas, com o intuito de promover a boa convivência entre os moradores, *in verbis*:

1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Por sua vez, os §§ 1º e 2º estabeleceram as penalidades para os casos de descumprimento das obrigações acima, conforme se observa dos dispositivos abaixo transcritos:

1º 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.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Em suma, caso o condômino não cumpra com o dever de contribuir para as despesas do condomínio, adimplindo sua cota-parte dentro do prazo estipulado para vencimento, ficará obrigado a pagar juros moratórios convencionados ou, caso não previstos, será de 1% (um por cento) ao mês e multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito.

Todavia, o art. 1.337 do CC/2002 - cerne de discussão no presente apelo - cria a figura do "condômino nocivo" ou "condômino antissocial", utilizando-se de cláusula aberta em relação àquele que não cumpre reiteradamente com o seus deveres para com o condomínio, *ipsis litteris*:

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com



os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Isso porque a convivência do homem em sociedade tem como exigência fundamental a estipulação de normas de conduta, com vista a uma convivência harmônica entre os seus integrantes.

Assim, como se percebe pela posição topográfica dos artigos acima invocados, o legislador definiu as sanções - juros, multa ou penalidade pecuniária - específicas para a inobservância das situações expressamente previstas nos incisos I a IV do art. 1.336 do CC/2002, abarcando a hipótese de falta de pagamento da cota condominial (inciso I).

No entanto, o *caput* do art. 1.337 do CC/2002 inovou ao permitir a aplicação de "multa" de até o quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais em face do condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres para com o condomínio, independente das perdas e danos que eventualmente venham a ser apurados.

De fato, para tais casos, determinou um *quorum* qualificado de 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes.

Entretanto, a intenção legislativa foi a de coibir eventuais abusos e excessos eventualmente praticados por alguns condomínios, cujo permissivo legal somente deverá ser utilizado quando a conduta do comunheiro revelar efetiva gravidade.

5. Assim, como já afirmado anteriormente, a celeuma a ser definida é se a multa poderá ser fixada acima do patamar de 2% (dois por cento), considerando a hipótese do devedor reiterado de contribuições devidas ao condomínio, em conformidade com a regra do art. 1.337 do CC.

É bem verdade que, no tocante aos "juros moratórios", esta Corte Superior já se manifestou no sentido de que a convenção do condomínio pode prevê-los acima de 1% (um por cento) ao mês para o caso de inadimplemento das taxas condominiais, consoante acórdão proferido nos autos do Recurso Especial n. 1.002.525/DF:

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.

(REsp 1002525/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/09/2010, DJe 22/09/2010) [original sem grifos]

No judicioso voto, a em. relatora Ministra Nancy Andrichi assim concluiu:

Todavia, infere-se da leitura do art. 1.336, § 1º, do CC/02 que: (i) devem ser aplicados os juros moratórios expressamente convencionados, ainda que superiores a 1% (um por cento) ao mês; e (ii) apenas quando não há essa previsão, deve-se limitar os juros moratórios a 1% (um por cento) ao mês.

Com efeito, o referido dispositivo não limitou a convenção dos juros moratórios ao patamar de 1% ao mês como o fez expressamente com a multa, que será de “até dois por cento”.

Acrescente-se que, por ocasião da Lei 10.931/2004, que alterou, entre outros, o inciso I do art. 1.336 do CC/02, houve também proposta de alteração do § 1º, o que, contudo, não ocorreu em razão do veto presidencial.

No caso dos autos, a leitura detida do *caput* do art. 1.337 permite concluir que o Código Civil previu a hipótese genérica para aquele “que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio”, sem fazer nenhuma restrição ou óbice legal de ser aplicada ao devedor contumaz de débitos condominiais.

Sem embargo da divergência, entendo que 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 quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração.

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald compartilham essa mesma linha de raciocínio, conforme trechos das transcrições abaixo:

Por tudo, despiciendo afirma que será considerada inválida qualquer cláusula constante de convenção condominial posterior a 11.01.2003 que estipule cláusula penal moratória superior a 2%. Como veremos, a única forma de sancionar com mais rigor o condomínio inadimplente será a imposição de multa correspondente até o quántuplo do valor atribuído a contribuição para as despesas condominiais, com observância dos requisitos do artigo 1337 do Código Civil.

**A incidência conjunta de cláusula penal moratória e juros de mora não é problemática e nem acarreta *bis in idem*. Uma coisa é a multa decorrente da execução tardia da obrigação, outra (juros moratórios) é o preço correspondente à privação do capital que deveria ser direcionado ao condomínio.**

(FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*. Salvador: 2015, Juspodivm, p. 743).

Flávio Tartuce também encampa esse entendimento ao lecionar que **"a este autor parece que o condômino que não cumpre reiteradamente com suas obrigações econômicas enquadra-se perfeitamente como antissocial perante dos demais, diante do não pagamento dos encargos que são coletivos"** (TARTUCE, Flávio. *Direito civil - Direito das coisas - volume 4*. São Paulo: Método, 2015, p. 318).

Nessa mesma senda, confira-se o magistério da Fabio Ulhoa Coelho:

Qualquer que seja o dever inadimplido, quando for reiterado o descumprimento, o condômino expõe-se a sanção mais severa. A assembleia pode impor-lhe, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, multa suplementar, de até 5 vezes o valor da contribuição condominial (CC, art. 1.337). **Cabe essa punição, por exemplo, quando o condômino é contumaz inadimplente da contribuição que lhe cabe no rateio das despesas do condomínio, estando constantemente em atraso.** Este fato forçosamente onera os demais, que são obrigado a constituir um fundo de reserva por inadimplência ou a ratear entre eles o valor em débito enquanto não emendada a mora.

(COELHO, Fabio Ulhoa. *Curso de direito civil - Direito das coisas e direito autoral*. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 164).

Com idêntica concepção, as lições do eminente professor e Ministro do Supremo Tribunal Federal, Luiz Edson Fachin, bem como de Whashington de Barros Monteiro e Carlos Alberto Dabus Maluf:

O campo de aplicabilidade dessa sanção, que pode corresponder ao quíntuplo da contribuição condominial, inclui a infração dos deveres de omissão, bem como do dever de adimplir pontualmente com a quota mensal. **O condômino que reiteradamente deixa de adimplir sua contribuição para as despesas do condomínio pode ser instado ao pagamento de multa prevista no art. 1.337, conforme aferição da gravidade de sua conduta pela assembléia.**

(FACHIN, Luiz Edson; coordenado por Antônio Junqueira de Azevedo. *Comentários ao código civil - volume 15 (arts. 1.277 a 1.368)*. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 260-261).

-----  
**Estabelece multa de até um quíntuplo da cota condominial para o**

**condômino ou possuidor que é reincidente e não cumpre seus deveres perante o condomínio, podendo ser imposta, inclusive, ao condômino que reiteradamente não paga suas cotas condominiais, sobrecarregando os demais partícipes, e deve essa multa ser fixada considerando-se reiteração e a gravidade da falta, não eximindo o condômino infrator de responder por perdas e danos.**

(MONTEIRIO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Curso de direito civil - direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, p. 309-310).

Ainda: Elias Jonas Salgado, *in* Condomínio à luz do novo código civil (Ed. Servanda, 2008); Hamilton Quirino Câmara, *in* Manual prático com perguntas e respostas (Ed. Lumen Juris, 2010) e Zaiden Geraige Neto [et. al.], coordenado por Arruda Alvim e Thereza Alvim, *in* Comentários ao código civil brasileiro - da propriedade, da superfície e das servidões (Ed. Forense, 2004).

6. Por outro lado, observa-se também que 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.

Nesse contexto, não há cogitar, como aduz a parte recorrente, em *bis in idem*.

Nota-se que a utilização do termo "reiteradamente" pelo *caput* do art. 1.337 exprime conduta repetida, renovada e repisada pelo condômino. Assim, num primeiro momento, o condômino pode ter sido sancionado por um fato que infringe um dever previsto em lei ou em regramento interno e, posteriormente, diante da sua reincidência e gravidade, ser punido mais severamente, com base no mencionado dispositivo legal.

Infere-se, portanto, que o estatuto civil exige um agravamento da conduta capaz de colocar em risco a convivência com os demais condôminos, colocando em perigo, inclusive, a sua própria solvência financeira. É o que se infere da leitura conjunta do *caput* e parágrafo único do art. 1.337, nos quais a multa poderá ser elevada do quántuplo ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais.

De mais a mais, tal posicionamento intensifica a prevalência da "solidariedade condominial", a fim de que seja permitida a continuidade e manutenção do próprio condomínio e impedir a ruptura da sua estabilidade econômico-financeira, o que provoca dano considerável ao demais comunheiros.

Valoriza-se, com isso, o princípio da eticidade, segundo o qual, nas palavras do saudoso Ministro José Delgado, citado por Flávio Tartuce, "o tipo de Ética buscado pelo novo Código Civil é o defendido pela corrente kantiana: é o comportamento que confia no homem como um ser composto por valores que o elevam ao patamar de respeito pelo semelhante e de reflexo de um estado de confiança na relações desenvolvidas, quer negociais, quer não

# Superior Tribunal de Justiça

negociais. É, na expressão kantiana, a certeza do dever cumprido, a tranquilidade da boa consciência" (TARTUCE, Flávio. *Direito civil - Lei de introdução e parte geral - volume 1*. São Paulo: Método, 2015, p. 80).

7. Com efeito, no caso concreto, o acórdão reconheceu que o regimento interno do condomínio recorrido, aprovado de acordo com o *quorum* exigido por lei, prevê que o "condômino inadimplente reiterado arcará com uma penalidade pecuniária de até 10% (dez por cento), cobrada '*pro rata die*', calculada em 30 dias", conforme a transcrição abaixo:

Art. 48 - A multa imposta pelo art. 37 da Convenção do Condomínio, respeitados os art. 1336 e 1337 do novel Código Civil Brasileiro será: 1) De 2% (dois por cento), a título de multa moratória sobre todas as parcelas não adimplidas em seu termo final, e independentemente da concomitante penalidade; 2) juros moratórios de 1% (um por cento), ao mês; 3) o condômino inadimplente reiterado, arcará com uma penalidade pecuniária de até 10% (dez por cento), cobrada "pro rata die" calculada em 30 dias; e 4) correção monetária calculada pelo IPCA/IBGE, índice aprovado na Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 31 de julho de 2003.

O aresto impugnado assevera, ainda, que "desde o ano de 2002 todos os pagamentos efetuados pelo apelado [ora recorrente] têm sido feito na via judicial, com atrasos que chegam a mais de 02 (dois) anos" (fl. 284).

Em outras palavras, penso que a atitude da recorrente viola os mais comezinhos deveres anexos da boa-fé objetiva, principalmente na vertente da cooperação e lealdade, devendo o julgador rechaçar veemente atitudes graves que colocam em risco a continuidade da propriedade condominial.

Sobre a importância da boa-fé, vale conferir, a propósito, as abalizadas ponderações de Ruy Rosado de Aguiar Júnior:

[...] O princípio da boa-fé significa que todos devem guardar fidelidade à palavra dada e não frustrar ou abusar da confiança que constitui a base imprescindível das relações humanas, sendo, pois, mister que se proceda tal como se espera que o faça qualquer pessoa que participe honesta e corretamente do tráfico jurídico. (JUNIOR, Ruy Rosado Aguiar. *Extinção dos contratos por incumprimento do devedor*. São Paulo: Aide, 2003, p. 238)

Nesse contexto, o "condômino nocivo" ou "antissocial" não é somente aquele que pratica atividades ilícitas, utiliza o imóvel para atividades de prostituição, promove a comercialização de drogas proibidas ou desrespeita constantemente o dever de silêncio, mas também aquele que deixa de contribuir de forma reiterada com o pagamento das taxas condominiais.

Assim, diante dessas constatações, entendo que a conduta do recorrente se amolda ao preceito legal do *caput* do art. 1.337 do CC/2002, pois se trata de evidente devedor

contumaz de débitos condominiais, apto a ensejar a aplicação da penalidade pecuniária ali prevista.

7. Por fim, não se desconhece a jurisprudência desta Corte Superior no sentido de que a partir da entrada em vigor do Código Civil de 2002 a multa por atraso no pagamento de despesas condominiais estaria limitado a 2% (dois por cento), ocorrendo revogação do § 3º do art. 12 da Lei n. 4.591/1964 - que previa o percentual de 20% (vinte por cento) -, não se aplicado referido entendimento ao caso concreto por não tratar da específica hipótese de incidência do art. 1337, *caput*, do Código Civil:

A propósito, confirmam-se os seguintes precedentes:

CIVIL E PROCESSUAL. ACÓRDÃO ESTADUAL. NULIDADE NÃO CONFIGURADA. COTAS CONDOMINIAIS EM ATRASO. MULTA CONDOMINIAL DE 10% PREVISTA NA CONVENÇÃO, COM BASE NO ART. 12, § 3º, DA LEI N. 4.591/64. REDUÇÃO A 2% DETERMINADA PELO TRIBUNAL A QUO, EM RELAÇÃO À DÍVIDA VENCIDA NA VIGÊNCIA DO NOVO CÓDIGO CIVIL, ART. 1.336, § 1º. REVOGAÇÃO DO TETO ANTERIORMENTE PREVISTO, POR INCOMPATIBILIDADE. LICC, ART. 2º, § 1º.

I. Acórdão estadual que não padece de nulidade, por haver enfrentado fundamentadamente os temas essenciais propostos, apenas com conclusão desfavorável à parte.

**II. A multa por atraso prevista na convenção de condomínio, que tinha por limite legal máximo o percentual de 20% previsto no art. 12, parágrafo 3º, da Lei n. 4.591/64, vale para as prestações vencidas na vigência do diploma que lhe dava respaldo, sofrendo automática modificação, no entanto, a partir da revogação daquele teto pelo art. 1.336, parágrafo 1º, em relação às cotas vencidas sob a égide do Código Civil atual. Precedentes.**

III. Recurso especial não conhecido.

(REsp 746.589/RS, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 15/08/2006, DJ 18/09/2006, p. 327)

CIVIL E PROCESSUAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO REGIMENTAL. ACÓRDÃO ESTADUAL. NULIDADE. INEXISTÊNCIA. COTAS CONDOMINIAIS. ATRASO. MULTA CONDOMINIAL DE 20% PREVISTA NA CONVENÇÃO, COM BASE NO ART. 12, § 3º, DA LEI N. 4.591/64. REDUÇÃO A 2%. IMPOSSIBILIDADE. DÍVIDA ANTERIOR À VIGÊNCIA DO NOVO CÓDIGO CIVIL, ART. 1.336, § 1º. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS N. 282 E 356/STF. EMBARGOS REJEITADOS.

**I. A multa por atraso prevista na convenção de condomínio, que tinha por limite legal máximo o percentual de 20% previsto no art. 12, parágrafo 3º, da Lei n. 4.591/64, vale para as prestações vencidas na vigência do diploma que lhe dava respaldo, Código Civil/1916, como no presente caso.**

II. Embargos rejeitados.

(EDcl no AgRg no Ag 628.764/SP, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 03/08/2006, DJ 28/08/2006, p. 293)

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - TAXAS CONDOMINIAIS - MULTA CONDOMINIAL DE 20% PREVISTA NA CONVENÇÃO, COM BASE NO ARTIGO 12, § 3º, DA LEI 4.591/64 - REDUÇÃO PARA 2% QUANTO À DÍVIDA VENCIDA NA VIGÊNCIA DO NOVO CÓDIGO CIVIL - NECESSIDADE - REVOGAÇÃO PELO ESTATUTO MATERIAL DE 2002 DO TETO ANTERIORMENTE PREVISTO POR INCOMPATIBILIDADE - RECURSO PROVIDO.

**1 - In casu, a Convenção Condominial fixou a multa, por atraso no pagamento das cotas, no patamar máximo de 20%, o que, à evidência, vale para os atrasos ocorridos antes do advento do novo Código Civil. Isto porque, o novo Código trata, em capítulo específico, de novas regras para os condomínios.**

2 - Assim, por tratar-se de obrigação periódica, renovando-se todo mês, a multa deve ser aplicada em observância à nova situação jurídica constituída sob a égide da lei substantiva atual, prevista em seu art. 1336, § 1º, em observância ao art. 2º, § 1º, da LICC, porquanto há revogação, nesse particular, por incompatibilidade, do art. 12, §3º, da Lei 4.591/64. Destarte, a regra convencional, perdendo o respaldo da legislação antiga, sofre, automaticamente, os efeitos da nova, à qual não se pode sobrepor.

3 - Recurso conhecido e provido para determinar a redução do percentual da multa moratória de 20% para 2% para as parcelas vencidas após a entrada em vigor do novo estatuto civil.

(REsp 665.470/SP, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 16/02/2006, DJ 13/03/2006, p. 327)

\_\_\_\_\_ [original sem grifos]

**9.** Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2011/0069453-5      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.247.020 / DF**

Números Origem: 1142806820078070001 20070111142803 20070111142803RES

PAUTA: 25/08/2015

JULGADO: 25/08/2015

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : GRUPO OK CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA  
ADVOGADO : ANDRÉ LUIS DEL CASTILO ROCHA E OUTRO(S)  
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BRASÍLIA TRADE CENTER  
ADVOGADO : HERIBALDO MACEDO E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

**CERTIDÃO**

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

Após o voto do Sr. Ministro Relator negando provimento ao recurso especial, PEDIU VISTA dos autos o Sr. Ministro Raul Araújo.

Aguardam os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2011/0069453-5      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.247.020 / DF**

Números Origem: 1142806820078070001 20070111142803 20070111142803RES

PAUTA: 06/10/2015

JULGADO: 06/10/2015

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : GRUPO OK CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA  
ADVOGADO : ANDRÉ LUIS DEL CASTILO ROCHA E OUTRO(S)  
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BRASÍLIA TRADE CENTER  
ADVOGADO : HERIBALDO MACEDO E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

**CERTIDÃO**

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

Adiado por indicação do Sr. Ministro Relator.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2011/0069453-5      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.247.020 / DF**

Números Origem: 1142806820078070001 20070111142803 20070111142803RES

PAUTA: 06/10/2015

JULGADO: 13/10/2015

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **JOSÉ FLAUBERT MACHADO ARAÚJO**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : GRUPO OK CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA  
ADVOGADO : ANDRÉ LUIS DEL CASTILO ROCHA E OUTRO(S)  
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BRASÍLIA TRADE CENTER  
ADVOGADO : HERIBALDO MACEDO E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

**CERTIDÃO**

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

Adiado por indicação do Sr. Ministro Relator.

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.247.020 - DF (2011/0069453-5)**

**VOTO VENCIDO**

**O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO:** Cuida-se de recurso especial interposto por GRUPO OK CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, em face de acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado:

*PROCESSO CIVIL E CIVIL. CONDOMÍNIO. ATRASOS REITERADOS DE PAGAMENTO DAS TAXAS CONDOMINIAIS. APLICAÇÃO DE PENA PECUNIÁRIA. ART. 1.337 DO CÓDIGO CIVIL. POSSIBILIDADE.*

*A multa moratória prevista no art. 1.336 do Código Civil diverge daquela prevista no art. 1.337 do aludido codex.*

*Nesse sentido, o art. 1.337 do CC é mais amplo do que o § 2º do art. 1.336, porque abrange todos os deveres do condômino, previstos na lei, convenção ou regimento interno, inclusive o inadimplemento do pagamento da contribuição condominial do inciso I.*

*Observa-se, portanto, que o parágrafo único do art. 1.337 regula a aplicação de pena agravada, quando a conduta ilícita, além de grave e reiterada, não só de caráter anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos.*

*Realizada a assembléia geral, com o quorum específico e, uma vez aprovada a aplicação da penalidade prevista no citado art. 1.337 do CC, respeitados os parâmetros ali expostos, a inobservância do pagamento regular das taxas condominiais enseja a aplicação da citada penalidade, sem que isso configure qualquer irregularidade ou afronta ao ordenamento civil.*

*Recurso conhecido e provido. (fl. 279)*

Aponta o recorrente, em suas razões, violação aos arts. 234, 236, 240, 241, 242 e 247 do Código de Processo Civil e aos arts. 1.336 e 1.337 do Código Civil.

Sustenta o recorrente, em apertada síntese, ser tempestivo seu recurso de apelação, tendo havido equívoco nas informações disponibilizadas no Diário da Justiça Eletrônico. Afirma que tomou ciência da sentença apenas em 7.12.2009, e não em 25.11.2009, como equivocadamente informou a 16ª Vara Cível de Brasília.

Afirma, de outro lado, que as multas previstas nos arts. 1.336, II a IV, e 1.337 do Código Civil não se aplicam às hipóteses de descumprimento da obrigação de pagar, mas sim ao descumprimento dos demais deveres dos condôminos, sob pena de *bis in idem*, já que, para as situações de falta de pagamento das taxas condominiais, a penalidade aplicável está prevista no art. 1.336, § 1º, do mesmo Código, isto é, a incidência de juros de mora e multa de até 2% sobre o

# Superior Tribunal de Justiça

débito.

Requer seja reconhecida a tempestividade da apelação. Caso superada a questão, pede seja afastada a multa de 10% aplicada com base no art. 1.337 do Código Civil.

O ilustrado Relator, Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, negou provimento ao recurso especial, em vista dos seguintes fundamentos: (a) houve a perda de objeto da preliminar de tempestividade da apelação; (b) o descumprimento do dever de contribuir para as despesas condominiais dentro do prazo de vencimento obriga o condômino ao pagamento de juros de mora convencionais, ou, no caso de inexistir previsão, de juros de 1% ao mês, bem como de multa de até 2% sobre o débito; (c) o artigo 1.337 trata da figura do "condômino nocivo" ou "condômino antissocial", prevendo multa de até o quádruplo do valor atribuído à contribuição mensal para as despesas condominiais no caso de descumprimento reiterado pelo condômino de seus deveres; (d) a multa do artigo 1.337 se aplica às situações de repetida falta de pagamento da cota condominial (CC/2002, art. 1.336, I); (e) "(...) o condômino que deixar de adimplir reiteradamente a importância devida a título de cotas condominiais, poderá, desde que aprovada a sanção em assembléia 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"; (f) enquanto a multa prevista no art. 1.336, § 1º, do Código Civil atual tem natureza moratória, a penalidade do art. 1.337 do mesmo Códex tem caráter sancionatório, o que afasta a alegada ocorrência de *bis in idem*; (g) deve ser prestigiada a "solidariedade condominial" e o princípio da eticidade; (h) no caso concreto, está regularmente previsto no Regimento Interno do Condomínio o pagamento de multa de até 10% (dez por cento), cobrada *pro rata die*, calculada em 30 dias; (i) desde o ano de 2002, todos os pagamentos efetuados pelo condômino têm sido feitos na via judicial, com atrasos que chegam a mais de dois anos, atitudes que devem ser rechaçadas pelo julgador; (j) condômino nocivo também é aquele que deixa de contribuir de forma reiterada com o pagamento das taxas condominiais; e k) a jurisprudência desta Corte no sentido de que, após a entrada em vigor do Código Civil de 2002, a multa por atraso no pagamento de despesas condominiais estaria limitada a 2%, não se aplica ao caso, pois não trata da hipótese de incidência do art. 1.337, *caput*, do Código Civil de 2002.

Acompanhando o douto Relator no que respeita à perda de objeto da matéria relativa à tempestividade da apelação, pedi vista para uma melhor reflexão acerca da questão relativa às multas por descumprimento de obrigação de condômino.

# *Superior Tribunal de Justiça*

O cerne da questão está em verificar se a multa prevista na norma do art. 1.337 do Código Civil de 2002 tem incidência também nas hipóteses do art. 1.336, especialmente na de reiterado descumprimento do dever de pagar pontualmente a cota condominial, já apenado, como será visto adiante, com a incidência de juros de mora e multa.

Dispõem os arts. 1.336 e 1.337 do Código Civil de 2002:

***Art. 1.336. São deveres do condômino:***

***I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)***

***II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;***

***III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;***

***IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.***

***§ 1º 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.***

***§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.***

***Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.***

***Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.***

Na transcrição acima constata-se que o legislador, de fato, não usou da melhor redação na construção dos dois artigos do novo Código, os quais, a uma primeira leitura, transmitem a equivocada compreensão de tratarem de normas superpostas, incidindo, seguidamente, sobre hipóteses idênticas. Tal compreensão, contudo, deve ser afastada por incompatibilidade com a boa

# Superior Tribunal de Justiça

lógica e com a melhor técnica interpretativa, que rejeitam duplicidade de normas sobre as mesmas questões, especialmente quando tais normas estão colocadas em artigos separados, específicos.

Registre-se também que a deficiência redacional mencionada tem ensejado, mesmo na melhor doutrina, interpretações que divergem daquela a seguir adotada e exposta neste voto, que acompanha entendimento minoritário entre os estudiosos do tema.

Como se depreende da leitura do art. 1.336 supratranscrito, o legislador separou os deveres específicos do condômino, ali tratados, em duas espécies: a) no inciso I e no correspondente § 1º, aquela de ordem contributiva, relativa às despesas condominiais, impondo ao condômino o pagamento da necessária cota condominial, em regra na proporção da respectiva fração ideal, a ser acrescida, em caso de impontualidade, de juros de mora convencionados ou de um por cento ao mês mais multa moratória limitada percentualmente a dois por cento; e b) nos incisos II a IV e no respectivo § 2º, a espécie de natureza patrimonial, estabelecendo as vedações ou proibições de obras comprometedoras da segurança e da estética do edifício e de utilização inadequada da parte privativa, quanto à destinação, segurança e sossego de todos, sob pena de multa de até cinco vezes o valor da cota condominial mensal, além de perdas e danos.

Por sua vez, no art. 1.337, trata de outros deveres do condômino, deveres gerais, diversos daqueles específicos já expressamente tratados, agora deveres gerais de comportamento, de conduta e de relacionamento. Divide esses deveres comportamentais do condômino em dois segmentos: a) no *caput*, em relação ao condomínio, prevendo sanção pecuniária, apenas para o caso de descumprimento reiterado desses deveres gerais, de multa de até cinco vezes o valor da cota condominial mensal (penalidade idêntica à do § 2º do art. 1.336), a ser imposta de acordo com a gravidade e a reiteração da falta, além de eventuais perdas e danos; e b) no parágrafo único, comportamento em relação aos demais condôminos, exigindo urbanidade, cortesia no relacionamento, compatibilidade de convivência, prevendo sanção pecuniária, somente para o caso de conduta imprópria reiterada, de multa de dez vezes o valor da contribuição condominial mensal, a prevalecer (mensalmente) até ulterior deliberação da assembleia de condôminos.

Observe-se que o Código Civil cuidou de prever sanções graduais para o descumprimento de deveres específicos e gerais pelo condômino, levando em conta especialmente a voluntariedade da conduta e a natureza humana.

Assim é que ao tratar do dever específico de pagamento pontual da contribuição mensal, essencial para acudir as despesas condominiais, cuidou o legislador de não agravar a

# Superior Tribunal de Justiça

situação de previsível e involuntária dificuldade financeira do condômino que atrasa esse compromisso pecuniário, limitando os encargos moratórios a dois: juros e multa. Leva-se em conta que, no mais das vezes, trata-se de um bem de família e, normalmente, é a lamentável dificuldade financeira do arrimo que força o indesejado inadimplemento. Prevê, assim, penalidade branda.

Quanto aos demais deveres específicos, considerando sua voluntariedade, agrava a sanção, sem prejuízo da apuração de perdas e danos.

Noutro giro, quando dispõe sobre os deveres gerais de comportamento, considera a voluntariedade e a falível natureza humana e somente penaliza as condutas impróprias reiteradas e graves, nocivas ao bom convívio, isentando de sanção os momentos de eventual desinteligência, a que todo ser humano está sujeito e que podem levar a episódicos atritos com empregados do condomínio ou com outros condôminos ou, ainda, a condutas pontuais inadequadas, embora voluntárias. Estabelece, aqui, por isso, penalidades mais severas, independentemente da apuração de perdas e danos.

É possível argumentar, como faz o eminente Relator, a favor da incidência do art. 1.337 do CC/2002, com a diferença de natureza das sanções, isto é, que a multa moratória de até 2% teria caráter meramente moratório, enquanto a penalidade do art. 1.337 teria natureza realmente sancionatória.

Contudo, na realidade, a incidência de ambas as sanções resulta no incremento da dívida, dificultando ou inviabilizando, ainda mais, a situação do devedor. Vale lembrar que, na matéria relativa ao pagamento de quantia, o inadimplemento é coibido mediante a estipulação dos encargos da mora. Essa oneração da dívida tem como objetivo não somente desestimular a inadimplência, mas também indenizar o credor. A previsão de outros encargos de natureza pecuniária sancionatória no caso de reiterado descumprimento da obrigação não teria o condão de evitar a inadimplência, seja porque dificultará ainda mais o pagamento da dívida, seja porque presume o anormal, a má-fé do devedor, que estaria deliberadamente deixando de adimplir suas obrigações, o que contraria princípio geral de direito e a própria lógica da vida humana.

Veja-se a lição de **Antonio Jeová Santos** sobre o art. 1.337 do Código Civil:

*"Este dispositivo não se aplica aos inadimplentes, porque, com relação a eles, a disciplina própria é o § 1º do art. 1.336 do CC/2002. Em caso de atraso no pagamento das despesas, o condômino relapso ficará sujeito apenas à multa. A cobrança da multa, mais o quántuplo relativo ao valor da despesa, constituiria injusto e não recomendável bis in idem. A pena não pode ser aplicada duas vezes pelo mesmo fato e, se o legislador já*

*cominou pena civil ao condômino renitente descumpridor de suas obrigações que é a multa de 2% ou 20%, não pode crescer outra pena/multa tão despropositada quanto desproporcional. E se o condômino deixa de pagar sua contribuição porque está desempregado? Ainda assim, a massa condominial se ajustará para cobrar cinco vezes mais o valor da contribuição, somente porque houve mora no pagamento?*

*Ao fim e ao cabo, tem-se que o duplo binário, aplicação de dupla pena a um único e idêntico fato, merece repúdio do Direito moderno e civilizado." (Direito Intertemporal e o Novo Código Civil. Aplicações da Lei 10.406/2002. 2ª edição, revista, atual. e ampliada. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2004, p. 129)*

Vale ressaltar, no ponto, que o condômino inadimplente também já é onerado com a perda do bônus pontualidade, que alcança, muitas das vezes, 10% do valor da cota condominial. De fato, muitos condomínios preveem desconto se a taxa condominial for paga até determinada data. Trata-se de estímulo para o pagamento dentro do prazo de normalidade, benefício necessariamente não usufruído pelo inadimplente.

De acordo com a jurisprudência desta Corte, no que respeita aos juros de mora incidentes sobre as cotas condominiais em atraso, não há limitação para sua estipulação, o que permite sejam fixados percentuais mais altos para evitar a inadimplência, valendo transcrever trecho do voto da ilustre **Ministra NANCY ANDRIGHI**, no julgamento do REsp 1.002.525/DF:

*"Todavia, infere-se da leitura do art. 1.336, § 1º, do CC/02 que: (i) devem ser aplicados os juros moratórios expressamente convenionados, ainda que superiores a 1% (um por cento) ao mês; e (ii) apenas quando não há essa previsão, deve-se limitar os juros moratórios a 1% (um por cento) ao mês.*

*Com efeito, o referido dispositivo não limitou a convenção dos juros moratórios ao patamar de 1% ao mês como o fez expressamente com a multa, que será de "até dois por cento".*

*Acrescente-se que, por ocasião da Lei 10.931/2004, que alterou, entre outros, o inciso I do art. 1.336 do CC/02, houve também proposta de alteração do § 1º, o que, contudo, não ocorreu em razão do veto presidencial.*

*A proposição buscava manter a redação referente aos juros moratórios e dar novos contornos à multa, que passaria a ser progressiva e diária "à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso, até o limite estipulado pela Convenção do Condomínio, não podendo ser superior a dez por cento".*

*As razões do veto presidencial à referida proposta ressaltam a possibilidade de cobrança dos juros moratórios acima de 1% ao mês, nos seguintes termos:*

*O novo Código Civil estabeleceu o teto de dois por cento para*



# Superior Tribunal de Justiça

*as multas condominiais, adequando-as ao já usual em relações de direito privado.*

*A opção do Código Civil de 2002, diploma legal profundamente discutido no Congresso Nacional, parece-nos a mais acertada, pois as obrigações condominiais devem seguir o padrão das obrigações de direito privado. Não há razão para apenar com multa elevada condômino que atrasou o pagamento durante poucas semanas devido a dificuldade financeira momentânea.*

*Ademais, observe-se que **o condomínio já tem, na redação em vigor, a opção de aumentar o valor dos juros moratórios como mecanismo de combate a eventual inadimplência causada por má-fé.** E neste ponto reside outro problema da alteração: aumenta-se o teto da multa ao mesmo tempo em que se mantém a possibilidade de o condomínio inflar livremente o valor dos juros de mora, abrindo-se as portas para excessos.*

*Por fim, o dispositivo adota fórmula de cálculo da multa excessivamente complexa para condomínios que tenham contabilidade e métodos de cobrança mais precários, o que poderá acarretar tumulto na aplicação rotineira da norma, eliminando pretensas vantagens. (Mensagem n.º 461/2004, DOU 03/08/2.004 – sem destaques no original)*

*Essa interpretação converge com a redação do art. 1.336, § 1º, do CC/02, que limita os juros moratórios ao patamar de 1% (um por cento) ao mês apenas quando a convenção do condomínio é omissa nesse ponto.*

*Dessarte, 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."*

Como se observa nas razões do veto presidencial acima transcritas, entendeu-se que o legislador, ao não fixar limite máximo para os juros moratórios, já dotara o condomínio de mecanismo suficiente para coibir a inadimplência das cotas condominiais, até mesmo na hipótese excepcional de má-fé. Nesse contexto, foi tido como excessivo o aumento escalonado da multa, ainda que respeitado um teto de 10%.

Assim, a incidência também da multa do art. 1.337 do Código Civil atual para coibir a inadimplência reiterada, no valor de até o quádruplo do atribuído à contribuição mensal, além de ser descabida, também importaria em excesso, em demasia.

Não fosse isso, a aplicação de sanções legais não pode ser feita mediante interpretação extensiva, devendo estar claramente prevista sua hipótese de incidência. Cita-se, a propósito, lição de **Carlos Edison do Rêgo Monteiro**, atualizador da obra do saudoso professor **Caio Mário da Silva Pereira**, que nem sequer cogita da incidência da multa do art. 1.337 do Código Civil no caso de atraso do pagamento das cotas condominiais:

**"A sanção para a mora na contribuição para as despesas condominiais é o juro moratório convencionado ou, na falta de estipulação, de 1% (um por cento) ao mês, acrescido de multa de até 2% (dois por cento) sobre o valor do débito. Já a infração ao disposto nos incisos II a IV do art. 1.336 do Código Civil (realização de obras que comprometam a segurança da edificação, alteração da forma e cor da fachada, das partes e esquadrias externas e dar às suas partes destinação diversa da que tem a edificação, ou utilizá-las de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes), sujeita o condômino ao pagamento de multa prevista no ato constitutivo ou convenção, independentemente das perdas e danos. A multa é limitada a cinco vezes o valor da contribuição mensal.**

**O art. 1.337 do Código Civil impõe ao condômino ou possuidor contumaz nas infrações, multa correspondente a cinco vezes o valor da contribuição condominial. Mas o § 2º do art. 1.336 do Código Civil já comina a mesma multa, para qualquer infração do disposto nos incisos II e IV. Tendo em vista a exigência de quorum especial, o que se deve entender é que o Código pretendeu acumular as duas penalidades. Assim deveria ser entendido. Mas, não sendo lícito ampliar penalidade por via de interpretação, a conjugação das penas torna-se inadmissível."**

**(in: Instituições de Direito Civil. Vol. IV. Direitos Reais. 23ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015).**

Cumprido lembrar, também, que a falta de pagamento das taxas condominiais já é igualmente desestimulada pela possibilidade de perda do próprio imóvel, tratando-se de exceção à impenhorabilidade do bem de família, nos termos do art. 3º, IV, da Lei 8.009/90. A propósito:

**AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. BENS MÓVEIS GUARNECEDORES DA CASA. JURISPRUDÊNCIA. PRECEDENTES. SÚMULA Nº 7/STJ.**

**1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que é possível a penhora de bem de família quando a dívida é oriunda de cobrança de taxas e despesas condominiais.**

**2. Para prevalecer a pretensão em sentido contrário à conclusão do tribunal de origem, que reconheceu a penhorabilidade do bem, mister se faz a revisão do conjunto fático-probatório dos autos, o que, como já decidido, é inviabilizado, nesta instância superior, pela Súmula nº 7 desta Corte.**

**3. Agravo regimental não provido.**

**(AgRg no REsp 1.196.942/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/11/2013, DJe de 21/11/2013)**

**PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. MEDIDA CAUTELAR. PRETENSÃO DE ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SUSPENSIVO A RECURSO ESPECIAL PENDENTE DE ADMISSIBILIDADE NA INSTÂNCIA**

**ORDINÁRIA. APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DAS SÚMULAS 634 E 635, AMBAS DO STF. PENHORA SOBRE BEM DE FAMÍLIA. QUANTUM EXECUTADO ORIUNDO DE DÍVIDA DE CONDOMÍNIO. EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 3º, IV, DA LEI Nº 8.009/90. AUSÊNCIA DE ILEGALIDADE. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.**

1. Conforme dispõem as Súmulas nº 634 e 635 do STF, aplicadas por analogia, compete ao Presidente do Tribunal de origem a análise e julgamento de medida cautelar para concessão de efeito suspensivo a recurso especial pendente de admissibilidade na instância ordinária. Excepcionalmente, o STJ afasta a incidência dessas Súmulas na hipótese de manifesta ilegalidade do acórdão estadual, o que inexistiu no caso em liça.

2. **Não se infere manifesta ilegalidade em acórdão estadual que, com fundamento no art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90, confirma penhora sobre bem de família, uma vez que o quantum executado é oriundo de dívida de condomínio.**

3. **Agravo regimental a que se nega provimento.**

(AgRg na MC 20.621/SP, Rel. Ministro **RAUL ARAÚJO**, QUARTA TURMA, julgado em 11/4/2013, DJe de 23/4/2013)

**PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. EXCEÇÃO. DÉBITO PROVENIENTE DO PRÓPRIO IMÓVEL. IPTU. INTELIGÊNCIA DO INCISO IV DO ART. 3º DA LEI 8.009/90.**

1. O inciso IV do art. 3º da Lei 8.009/1990 foi redigido nos seguintes termos: "Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;" 2. A penhorabilidade por despesas provenientes de imposto, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar tem assento exatamente no referido dispositivo, como se colhe nos seguintes precedentes: no STF, RE 439.003/SP, Rel. Min. EROS GRAU, 06.02.2007; no STJ e REsp. 160.928/SP, Rel. Min. ARI PARGENDLER, DJU 25.06.01.

3. **O raciocínio analógico que se impõe é o assentado pela Quarta Turma que alterou o seu posicionamento anterior para passar a admitir a penhora de imóvel residencial na execução promovida pelo condomínio para a cobrança de quotas condominiais sobre ele incidentes, inserindo a hipótese nas exceções contempladas pelo inciso IV do art. 3º, da Lei 8.009/90. Precedentes. (REsp. 203.629/SP, Rel. Min. CESAR ROCHA, DJU 21.06.1999.)**

4. **Recurso especial a que se nega provimento.**

(REsp 1.100.087/MG, Rel. Ministro **LUIZ FUX**, PRIMEIRA TURMA, julgado em 12/5/2009, DJe de 3/6/2009)

# Superior Tribunal de Justiça

Nesse sentido, a exacerbação da dívida, com a acumulação de multas, implicará uma espécie de confisco, resultando, como visto, na perda do imóvel.

Vale citar, a esse título, trecho da obra de **Pedro Elias Avvad**, que entende deva a multa do art. 1.337 do CC/2002 ser aplicada nas hipóteses de reiterada falta de pagamento das taxas condominiais:

*"Quando comentamos o artigo anterior, manifestamos opinião de que a limitação da multa moratória, em relação às contribuições dos condôminos, a apenas 2% (dois por cento) do débito, poderia estar compensada, pelo legislador, com certa vantagem, se corretamente apreendido o conceito da nova infração caracterizada, que consiste na reiteração de faltas, e, de outro lado, se eficientemente aplicadas as sanções previstas.*

*Estamos, pois, em que dentre as hipóteses cabíveis de aplicação para a regra estatuída no caput do art. 1.337 está, sem dúvida, a reincidência da impontualidade nos pagamentos das contribuições dos condôminos, cuja penalidade poderá atingir até 500% (quinhentos por cento) do valor da respectiva quota condominial, o que corresponde a 250 (duzentos e cinquenta) vezes o valor da multa moratória que é de 2% (dois por cento)."*

*(in: Condomínio em Edificações no Novo Código Civil. Rio de Janeiro: Renovar, 2004, p. 93)*

De outra banda, como se observa em sua redação, o *caput* do art. 1.337 do CC/2002 estabelece que o valor a ser atribuído à multa levará em conta a "*gravidade das faltas e a reiteração*". O termo "*gravidade das faltas*" aponta para um comportamento deliberado do condômino, cuja análise da gravidade demanda acertamento em assembleia. Ocorre que a falta de pagamento das taxas condominiais se consubstancia em situação objetiva, que não se submete à valoração, não se subsumindo, portanto, à hipótese legal.

Com essas considerações, com a devida vênia do eminente Relator, dele divirjo para dar provimento ao recurso especial, afastando a possibilidade de cobrança da multa do art. 1.337 do Código Civil de 2002.

É como voto.

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.247.020 - DF (2011/0069453-5)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**RECORRENTE** : GRUPO OK CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA  
**ADVOGADO** : ANDRÉ LUIS DEL CASTILO ROCHA E OUTRO(S)  
**RECORRIDO** : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BRASÍLIA TRADE CENTER  
**ADVOGADO** : HERIBALDO MACEDO E OUTRO(S)

**VOTO**

**O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA:** Senhora Presidente, o assunto é realmente instigante e está presente no dia a dia da população. Cumprimento os Ministros LUIS FELIPE SALOMÃO, RAUL ARAÚJO e Vossa Excelência pelos votos primorosos.

No julgamento deste recurso, não estamos cogitando da cobrança da multa sobre atrasos ocasionais ou episódicos, mas de sua aplicação em casos que configuram conduta qualificada como nociva, antissocial, que implique onerosidade reiterada e indevida à coletividade de condôminos. É evidente, ademais, que não se afasta o controle judicial sobre os eventuais abusos no exercício dessa prerrogativa pelo condomínio.

Em tais circunstâncias, cumprimento o Ministro RAUL ARAÚJO pela qualidade de seu voto divergente, mas peço vênia a Sua Excelência para acompanhar o voto do Ministro Relator.

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.247.020 - DF (2011/0069453-5)**

**VOTO**

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI:** Com a devida vênia à divergência, entendo que a penalidade prevista no art. 1.337 tem, de fato, natureza diversa dos encargos normais da mora estabelecidos no art. 1.336, inciso I.

Com efeito, em situação de mora normal, incide automaticamente a multa moratória do art. 1.336, sem necessidade de nenhuma deliberação da assembléia. É decorrência apenas da mora.

Se a conduta de inadimplência contumaz assim o justificar, poderá, nos termos do art. 1.337 do Código atual, haver deliberação da assembleia, por 3/4 (três quartos) de seus condôminos, entendendo que o condômino não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio.

Observe que, no caso em exame, assentaram as instâncias ordinárias que, desde o ano de 2002, todos os pagamentos efetuados pelo condômino têm sido feitos na via judicial, com atrasos que chegam há mais de dois anos, atitude que deve ser rechaçada, justificando a penalidade aplicada pela assembléia de condomínio.

Peço a máxima vênia à divergência para acompanhar o voto do Ministro Relator.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2011/0069453-5      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.247.020 / DF**

Números Origem: 1142806820078070001 20070111142803 20070111142803RES

PAUTA: 06/10/2015

JULGADO: 15/10/2015

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ROBERTO LUIS OPPERMANN THOMÉ**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : GRUPO OK CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA  
ADVOGADO : ANDRÉ LUIS DEL CASTILO ROCHA E OUTRO(S)  
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BRASÍLIA TRADE CENTER  
ADVOGADO : HERIBALDO MACEDO E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

**CERTIDÃO**

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

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Ministro Raul Araújo dando provimento ao recurso especial, divergindo do relator, e os votos da Ministra Maria Isabel Gallotti e dos Ministros Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi acompanhando o relator, a Quarta Turma, por maioria, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do relator. Vencido o Ministro Raul Araújo, que dava provimento ao recurso especial.